

**PERTIMBANGAN BANK DALAM MEMBERIKAN KREDIT MIKRO
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH TANPA DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

(Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh

Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

DWI AYU RACHMAWATI

NIM. 125010100111075



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2016

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI.....	2
DAFTAR TABEL	Error! Bookmark not defined.
BAB I.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Manfaat teoritis	Error! Bookmark not defined.
2. Manfaat praktis	Error! Bookmark not defined.
E. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II	Error! Bookmark not defined.
A. Kajian Umum Tentang Bank.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Bank	Error! Bookmark not defined.
2. Asas, Tujuan, dan Fungsi Perbankan	Error! Bookmark not defined.
3. Jenis-Jenis Bank	Error! Bookmark not defined.
B. Kajian Umum Tentang Kredit	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Kredit	Error! Bookmark not defined.
2. Tujuan Kredit	Error! Bookmark not defined.
3. Jenis-Jenis Kredit	Error! Bookmark not defined.
4. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dan Golongan Kualitas Kredit.....	Error! Bookmark not defined.
5. Kredit Macet	Error! Bookmark not defined.
6. Penyebab Kredit Macet	Error! Bookmark not defined.
7. Upaya Penyelamatan Kredit	Error! Bookmark not defined.
8. Tindakan Penyelesaian Kredit	Error! Bookmark not defined.
C. Kajian Umum Tentang Jaminan Dalam Perjanjian Kredit.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Jaminan Pada Umumnya.....	Error! Bookmark not defined.
2. Fungsi Jaminan	Error! Bookmark not defined.
3. Penggolongan Jaminan Secara Umum	Error! Bookmark not defined.
D. Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	Error! Bookmark not defined.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan..... **Error! Bookmark not defined.**
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan..... **Error! Bookmark not defined.**
4. Lahirnya Hak Tanggungan **Error! Bookmark not defined.**
5. Berakhirnya Hak Tanggungan **Error! Bookmark not defined.**

BAB III..... **Error! Bookmark not defined.**

- A. Jenis Penelitian **Error! Bookmark not defined.**
- B. Metode Pendekatan **Error! Bookmark not defined.**
- C. Lokasi Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**
- D. Jenis Data dan Sumber Data..... **Error! Bookmark not defined.**
- E. Teknik Memperoleh Data..... **Error! Bookmark not defined.**
 1. Data primer **Error! Bookmark not defined.**
 2. Data sekunder..... **Error! Bookmark not defined.**
- F. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling..... **Error! Bookmark not defined.**
- G. Teknis Analisis Data **Error! Bookmark not defined.**
- H. Definisi Operasional **Error! Bookmark not defined.**

BAB IV..... **Error! Bookmark not defined.**

- A. Gambaran Umum PT. Bank Rakyat Indonesia .. **Error! Bookmark not defined.**
 1. Sejarah Bank Rakyat Indonesia **Error! Bookmark not defined.**
 2. Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia..... **Error! Bookmark not defined.**
 3. Struktur Organisasi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat**Error! Bookmark not defined.**
 4. Tugas Dan Wewenang Jabatan Di Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat**Error! Bookmark not defined.**
 5. Produk Dan Jasa Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat**Error! Bookmark not defined.**
- B. Pelaksanaan Kredit Mikro Di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat**Error! Bookmark not defined.**
 1. Tahap Permohonan kredit..... **Error! Bookmark not defined.**
 2. Analisis Kredit **Error! Bookmark not defined.**
 3. Keputusan Kredit **Error! Bookmark not defined.**
 4. Perjanjian Kredit **Error! Bookmark not defined.**
 5. Pengikatan Jaminan..... **Error! Bookmark not defined.**
 6. Pencairan Kredit..... **Error! Bookmark not defined.**
 7. Pengawasan Kredit..... **Error! Bookmark not defined.**
 8. Pelunasan Kredit **Error! Bookmark not defined.**
- C. Pertimbangan Bank Dalam Memberikan Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat. **Error! Bookmark not defined.**
 1. Pertimbangan Yuridis..... **Error! Bookmark not defined.**
 2. Pertimbangan Non-Yuridis **Error! Bookmark not defined.**

- D. Hambatan Yang Dihadapi Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Mikro dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan. **Error! Bookmark not defined.**
- E. Upaya Yang Dilakukan Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan. **Error! Bookmark not defined.**
1. Jumlah Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat Tahun 2015. **Error! Bookmark not defined.**
 2. Penyebab Kredit Bermasalah..... **Error! Bookmark not defined.**
 3. Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan. **Error! Bookmark not defined.**
- BAB V**..... **Error! Bookmark not defined.**
- A. Kesimpulan..... **Error! Bookmark not defined.**
 - B. Saran..... **Error! Bookmark not defined.**



HALAMAN PENGESAHAN

**PERTIMBANGAN BANK DALAM MEMBERIKAN KREDIT MIKRO
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH TANPA DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

(Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang)

Oleh:

DWI AYU RACHMAWATI

125010100111075

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal:

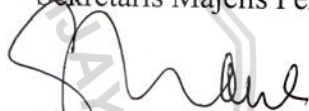
Ketua Majelis Penguji



Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.H.

NIP. 19571021 198601 1 002

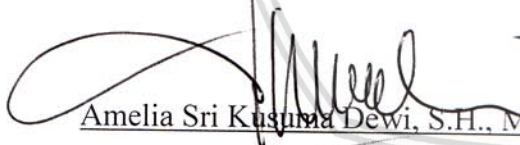
Sekretaris Majelis Penguji



Siti Hamidah, S.H., M.M.

NIP. 19660622 199002 2 001

Anggota Majelis Penguji



Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H., M.Kn.

NIP. 19811214 200801 2 010

Anggota Majelis Penguji



Dr. Reka Dewantara, S.H., M.H.

NIP. 19830502 200812 1 003

Ketua Bagian

Hukum Perdata



Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M.

NIP. 19720622 200501 1 002

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.

NIP. 19620805 198802 1 001

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : PERTIMBANGAN BANK DALAM MEMBERIKAN KREDIT MIKRO DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH TANPA DIBEKANI HAK TANGGUNGAN (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang)

Identitas Peneliti :

- a. Nama : Dwi Ayu Rachmawati
- b. NIM : 125010100111075


Konsentrasi : Hukum Perdata Bisnis


Jangka Waktu Penelitian : 3 Bulan

Disetujui pada tanggal : 1 Maret 2016

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Siti Hamidah, SH., MM.
 NIP. 19660622 199002 2 001


Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H., M.Kn.
 NIP. 19811214 200801 2 010

Mengetahui
 Ketua Bagian
 Hukum Perdata


Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M.
 NIP. 19720622 200501 1 002

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahahirabbil alamin, segala puji bagi Allah Subhanaahu Wa Ta'ala serta junjungan Nabi Muhammad Sallallahu alaihi wassallam yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Selama menyusun skripsi ini begitu banyak pihak yang membantu penulis baik materil maupun imateril. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang sangat berpengaruh dalam perjuangan penulis menuntut ilmu hingga pada akhirnya selesai menuliskan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Syafa'at, SH., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,LL.M. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
3. Ibu Siti Hamidah, SH., MM. dan Ibu Amelia Sri Kusuma Dewi, SH., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
4. Bapak Edy Prabowo dan Ibu Siti Kusniati selaku orang tua penulis. Terima kasih tak terhingga penulis ucapkan kepada bapak dan ibu untuk semua doa, cinta, dukungan, semangat, nasehat dan didikan kepada penulis hingga penulis bisa sampai pada tahap ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan yang sebaik-baiknya. Skripsi ini penulis persembahkan kepada bapak dan ibu, keluarga terbaik yang penulis miliki;
5. Eka Kartika Sari, Muhammad Qamarudin dan Atika Gaisani Rahmah selaku keluarga penulis yang bersedia menampung keluhan penulis dan senantiasa memberikan semangat serta dukungan dalam segala hal;

6. Ibu Atjiek Arumiyani selaku Kepala Unit BRI Sulfat tempat penulis melakukan penelitian skripsi;
7. Mas Erlanda Ervan Pratama dan Mas Irfian selaku pegawai BRI yang membantu penulis sebagai narasumber, menyediakan data, membantu terselesaikannya skripsi ini;
8. Sahabat-sahabat seperjuangan selama kuliah, Bella Apriliani Putri, Yuliana Maulida, Regina Chumalaputri Rumondor, Dian Puspitasari dan Yusnita Mawarni. Terima kasih sudah menjadi sahabat sekaligus saudara selama hampir empat tahun ini. Terima Kasih untuk setiap dukungan, semangat, hiburan, mimpi dan doa yang telah diberikan. Sebuah anugerah yang luar biasa bisa mengenal kalian;
9. Pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Malang, Maret 2016



Penulis

DWI AYU RACHMAWATI

PERTIMBANGAN BANK DALAM MEMBERIKAN KREDIT MIKRO DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH TANPA DIBEBAHI HAK TANGGUNGAN

(Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang)

Dwi Ayu Rachmawati, Siti Hamidah, Amelia Sri Kusuma Dewi

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: ini_yangbaru@yahoo.com

Abstrak

Dalam skripsi ini penulis membahas mengenai pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan. Hal ini dilatarbelakangi adanya kredit bermasalah yang terjadi di PT. BRI Unit Sulfat dengan menggunakan jaminan berupa Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan, hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan pasal 13 yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sebagai syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya kepada pihak ketiga. Selain itu juga dibahas mengenai hambatan yang dihadapi bank dalam penyelesaiannya serta upaya yang dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Tujuan penelitian ini ditujukan bagi mahasiswa hukum sebagai referensi dan rujukan mengenai pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan. Skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Dari pembahasan ini didapatkan jawaban, bahwa terdapat pertimbangan yuridis dan non-yuridis yang mendasari bank dalam memberikan kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan. Hambatan yang dihadapi yakni debitur yang tidak kooperatif. Kemudian tindakan penyelesaian kredit yang dilakukan adalah dengan melakukan upaya penyelesaian melalui organisasi intern bank.

Kata kunci: Pertimbangan Bank, Kredit Mikro, Hak Tanggungan.

Abstract

In this thesis, the writer discusses about the consideration of a bank in granting micro credit with the freehold title of land as the guarantee without necessarily being burdened more by land mortgage. The background of this thesis is the case of problematic credit in PT. BRI of SulfatUnit which implement having freehold title of land as the guarantee without necessarily being burdened more by land mortgage that is not in line with the Act of Land Mortgage in article 13 which mentions that Land Mortgage is ought to be registered to the Land Office in order to fulfil the conditions in issuing a land mortgage and being tied to a third party. Besides, it also discusses about the struggle of the bank in solving the problematic credit as well as all the setbacks which is faced in the process of it. The objective of this thesis is specially directed to Law students as their reference about the consideration of a bank in granting micro credit with the freehold title of land as the guarantee without necessarily being burdened more by land mortgage. The methodology of this thesis is empirical research with the approach of juridical and sociological aspects. From the discussion, the result proves that there are both juridical and non-juridical considerations in in granting micro credit with the freehold title of land as the guarantee without necessarily being burdened more by land mortgage. The hinderance that is encountered is the debtor who are not cooperative. Then the action of loan finishing that is encountered is with the attempt of finishing through the internal of the bank organization.

Keywords: The Consideration of a Bank, Micro Credit, Land Mortgage.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pinjam meminjam uang merupakan kegiatan yang sudah lama ada dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Seiring dengan berkembangnya kegiatan ekonomi serta untuk menaikkan taraf kehidupannya sebagian besar masyarakat menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai sesuatu yang sifatnya sangat diperlukan. Pada pinjam meminjam uang, pihak pemberi pinjaman merupakan orang yang secara ekonomi mempunyai kelebihan uang telah bersedia memberikan pinjaman uang kepada siapapun yang memerlukan. Sedangkan pihak peminjam merupakan orang yang mempunyai keperluan atau tujuan tertentu sehingga melakukan peminjaman uang kepada pihak pemberi pinjaman.¹

Aktivitas tersebut diatas pada awalnya hanya dilakukan dengan prinsip yang sederhana yang dilakukan antara orang perorangan dengan dasar kepercayaan. Biasanya dilakukan oleh orang-orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan atau terdapat kedekatan tertentu sehingga saling mengenal.

Hanya terdapat dua pihak, dimana pihak pertama merupakan orang yang mempunyai kelebihan dana dan pihak selanjutnya adalah orang yang membutuhkan dana. Perikatan tersebut terjadi atas dasar kepercayaan dan janji-janji atas pelunasan hutang tersebut.

¹M. Bahsan, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.1.

Dengan lahirnya suatu perikatan maka terdapat hubungan hukum yang terjadi diantara para pihak tersebut. Hubungan yang terhadapnya hukum melekatkan “hak” pada satu pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lain. Hak yang dimaksudkan adalah hak untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya, dan kewajiban mempunyai arti kewajiban untuk melunasi utangnya.

Seiring berkembangnya jaman kegiatan tersebut mengalami perkembangan yang pesat. Dan memunculkan sebuah lembaga yang disebut bank yang kemudian menjadi pilihan bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan pinjam meminjam. Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai:²

“lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa bank lainnya.”

Bank sebagai salah satu lembaga intermediasi mempunyai kegiatan utama yakni memberikan kredit yang disalurkan kepada masyarakat luas dengan membuat perjanjian kredit.³Perjanjian ini terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian assesoir. Dalam hal ini perjanjian pokok yang dimaksudkan adalah perjanjian kredit sedangkan perjanjian assesoirnya adalah perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Konsekuensi hukum adanya kedua perjanjian ini yakni jika perjanjian pokok batal maka perjanjian assesoir juga batal.

Jaminan terdiri dari dua jenis, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi dua, yakni jaminan perorangan dan

²Kasmir, **Manajemen Perbankan**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 12.

³Mariam Darus Badruzman, **Aneka Hukum Bisnis**, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 105-106.

jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi dua yakni, benda tetap dan benda bergerak.

Untuk jaminan yang berupa Hak Atas Tanah bentuk pengikatannya agar dapat dijadikan agunan kredit harus menggunakan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pada pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan yaitu :⁴

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan diatas terlihat bahwa hak tanggungan merupakan bentuk jaminan mengenai pelunasan hutang, disertai hak mendahului, serta mengenai objek jaminannya merupakan hak-hak atas tanah yang terdapat pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁵

Beberapa ciri jaminan yang baik adalah, yang pertama *secured* (aman) hal ini bisa didapatkan ketika suatu jaminan sudah diikat secara *juridis perfect*. Kaitannya dengan Hak Tanggungan yaitu sertifikat tanah harus

⁴Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

⁵Kartini Muljadi (dkk), *Hak Tanggungan Cetakan Ketiga*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 13.

didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), meskipun sudah ditandatangani belum bisa dikatakan sempurna apabila belum didaftarkan. Prosedur pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan penandatanganan perjanjian pokok yaitu janji untuk pemberian hak tanggungan, lalu akan dikeluarkan sebuah akta yang disebut Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Maksimal setelah 7 hari penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Setelah didaftarkan pada BPN, maka akan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan. Selanjutnya kantor pertanahan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah diterbitkan. Setelah melalui proses tersebut barulah sertifikat tanah telah diikat secara *juridis perfect* dan mempunyai kekuatan eksekutorial. Rona akan dilakukan ketika perjanjian pokok kredit telah lunas, sehingga dilakukan pencoretan pembebanan Hak Tanggungan pada sertifikat Hak Tanggungan.

Ciri yang kedua yaitu *worthy and marketable*, artinya harga atau nilai jaminan harus melebihi nilai kredit yang diajukan dengan tujuan agar ketika debitor wanprestasi maka nilai jaminan ketika dijual dapat menutup kredit.

Berdasarkan asas publisitas hak tanggungan wajib didaftarkan. Dalam pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penjelasannya disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sebagai syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya kepada

pihak ketiga. Hal ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga dengan mengetahui tentang pembebanan tersebut.

Hakikat fungsi adanya perjanjian kredit adalah untuk melindungi kepentingan kreditur dan juga debitur. Kenyataan dalam praktik perkreditan perbankan di Indonesia, dalam proses pengikatan jaminan tidak berdasarkan pada hukum positif yang berlaku. Hal ini tergantung dari kebijaksanaan suatu bank dalam membuat suatu model perjanjian kredit dalam perusahaannya. Memang jaminan bukan suatu kewajiban dalam undang-undang perbankan, akan tetapi apabila telah disepakati adanya jaminan (agunan) maka, sebagai hukum benda yang sifatnya tertutup kewajiban pada undang-undang harus dilakukan. Termasuk kewajiban pendaftaran dan lain-lain.

PT. Bank Rakyat Indonesia adalah salah satu jenis bank yang jenis kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk penyaluran kredit. Kredit yang dikeluarkan mempunyai jenis yang bermacam-macam. Salah satu macamnya yakni 1). Kredit Menengah yaitu kredit dengan plafon dari 5 Miliar Rupiah sampai dengan 40 Miliar Rupiah. Transaksi untuk kredit menengah ini dilakukan di Kantor Wilayah, 2). Kredit Ritel yaitu kredit dengan plafon dari 100 Juta Rupiah sampai dengan 5 Miliar Rupiah. Transaksi untuk kredit ritel ini dilakukan di Kantor Cabang, dan 3). Kredit Mikro yaitu kredit dengan plafon 0 sampai dengan 200 Juta Rupiah. Transaksi untuk kredit mikro ini dilakukan di Kantor Unit.

Di Indonesia Usaha mikro, kecil dan menengah atau UMKM adalah mayoritas jenis pengusaha. Diperkirakan sebanyak hampir 50 juta unit

UMKM di Indonesia atau sekitar 99% lebih dari total usaha yang ada adalah pengusaha UMKM. Menurut data kementerian koperasi dan UKM dari seluruh UMKM jumlah yang paling banyak diisi oleh usaha mikro yakni sebesar 46.702.310 atau sekitar 95% lebih.⁶

Hal ini berpengaruh pada besarnya ketertarikan masyarakat terhadap kredit mikro. Karakter pengusaha mikro yang masih membutuhkan dana relatif kecil guna menambah modal usahanya, menjadikan para pengusaha tersebut lebih memilih untuk mengajukan kredit mikro pada lembaga perbankan.

Dikaitkan dengan semakin meningkatnya angka pertumbuhan kredit tersebut, maka diikuti oleh besar kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Kegiatan penyaluran kredit ini mengandung resiko yang dapat menurunkan tingkat kesehatan bank, likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh tingkat keberhasilan bank dalam mengelola kredit yang telah disalurkan.

Yang dimaksud dengan kredit bermasalah adalah kondisi dimana debitur mengingkari janjinya membayar bunga dan/kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau samasekali tidak ada pembayaran.

PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat adalah salah satu Unit yang dimiliki oleh PT. Bank Rakyat Indonesia di Malang yang menangani kredit dengan skala mikro. Prosedur yang digunakan dalam pengajuan kredit mikro berdasarkan kebijaksanaan dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia dengan

⁶Kredit Mikro Di Indonesia, 2009, (online) http://www.bbc.com/indonesia/laporan_khusus/2009/11/091126_umkmpengantar.shtml, diakses pada tanggal 09 Oktober 2015, pada pukul 11:03 WIB

skala kredit diatas 25 Juta Rupiah diwajibkan untuk menggunakan jaminan berupa Hak Atas Tanah, misalkan berupa akta tanah, bangunan atau rumah namun tanpa dilakukan pembebanan Hak Tanggungan. Prosentase jumlah debitur yang menggunakan jaminan berupa Hak Atas Tanah di Unit Sulfat diperkirakan sebesar 8% sampai dengan 9% dari jumlah seluruh kredit yang telah disalurkan. Sepanjang tahun 2015 dari bulan Januari sampai dengan bulan September jumlah *loan* yang tersalurkan adalah sebesar Rp. 11.543.000.000,00 (sebelas miliar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah).⁷

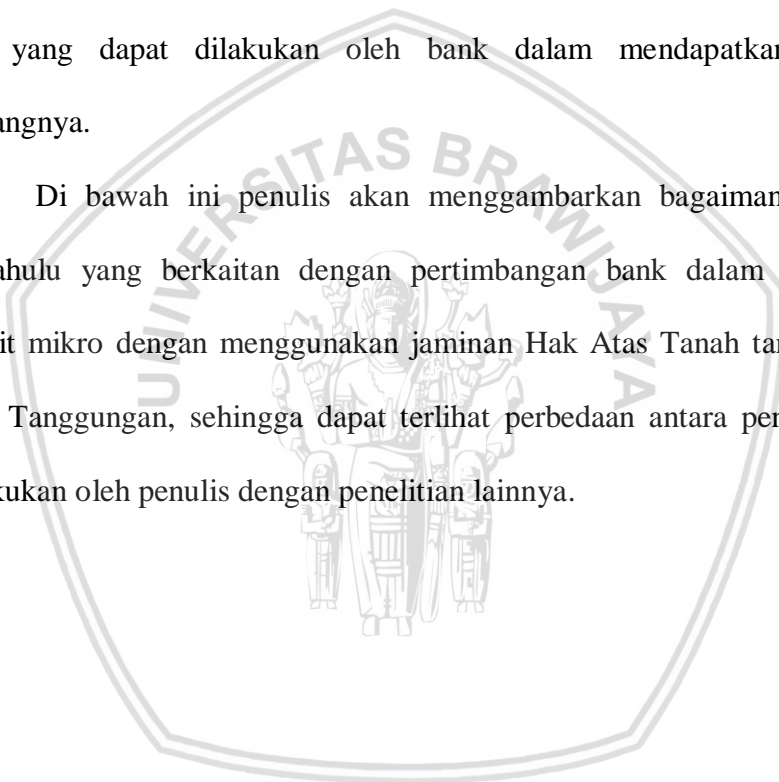
Dalam praktiknya terdapat beberapa kasus adanya kredit bermasalah yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, kredit yang telah diajukan oleh debitur dengan menggunakan jaminan berupa Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan. Untuk proses pelunasannya terjadi ketidaksesuaian antara perjanjian yang dilakukan di awal permohonan kredit. Debitur wanprestasi dan tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal yang ditentukan, sehingga terjadi penunggakan. Hal ini tentu merugikan pihak kreditur yakni PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat.

Yang menjadi permasalahan adalah jika jaminan hak atas tanah yang dijadikan agunan dalam permohonan kredit tidak diikat secara sempurna (*juridis perfect*). Utamanya pada jaminan dalam bentuk Hak Atas Tanah yang berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 13 diharuskan diikat dengan menggunakan Hak Tanggungan. Ketika hanya diikat dengan akta dibawah tangan maka bagaimana kemudian hak dari kreditur bisa terjamin dalam mendapatkan pelunasan dari pihak debitur jika terjadi kredit

⁷Wawancara dengan Bapak Erlanda Ervan Pratama, Petugas Administrasi KUR PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, tanggal 18 November 2015

bermasalah. Karena pada dasarnya Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan kredit hanya dapat mempunyai kekuatan eksekutorial jika diikat dengan Hak Tanggungan, tidak sama halnya jika pengikatan dilakukan secara dibawah tangan, pihak bank tidak akan mempunyai *previllege* sebagai kreditur yang mempunyai hak mendahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya. Apa yang menjadi dasar pertimbangan dari bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan serta upaya apa yang dapat dilakukan oleh bank dalam mendapatkan pelunasan piutangnya.

Di bawah ini penulis akan menggambarkan bagaimana penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan menggunakan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan, sehingga dapat terlihat perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian lainnya.



Tabel 1.1

Penelitian Terdahulu

No.	Tahun	Identitas Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	2012	Agung Iswahyudi ⁸ (Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”)	Pemberian Kredit Oleh Bank X Di Surabaya Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat.	1. Bagaimana pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank BRI di Surabaya dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Bank BRI di Surabaya selaku kreditor terhadap jaminan tanah yang belum bersertifikat?	Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana pelaksanaan pemberian kredit oleh bank BRI dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat dan juga bagaimana perlindungan hukum bagi BRI. Berbeda dengan penelitian yang akan saya lakukan, lebih menitik beratkan tentang apa pertimbangan dari bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan, serta bagaimana upaya yang dilakukan bank ketika terjadi kredit bermasalah, dan juga hambatan apa yang dihadapi.

⁸Agung Iswahyudi, 2012, Pemberian Kredit Oleh Bank X Di Surabaya Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat, **Skripsi**, dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”, Surabaya, (Online) <http://eprints.upnjatim.ac.id/5217/1/file1.pdf> diakses pada tanggal 16 November 2015, pada pukul 17:55 WIB).

2.	2009	Tri Wahyuni Anggraeni ⁹ (Fakultas Hukum Universitas Brawijaya)	Hambatan dan Upaya Pemegang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Pelaksanaan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Bank Jatim Cabang Malang).	<p>1. Apa saja hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan yang diatur oleh pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?</p> <p>2. Bagaimana upaya Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan yang diatur oleh pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?</p>	Dalam penelitian ini lebih mengkaji tentang eksekusi serta hambatan yang dialami oleh pemegang hak tanggungan. Sedangkan penelitian saya lebih menekankan tentang pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan, upaya apa yang akan bank ketika terjadi kredit bermasalah dan hambatan apa saja yang dihadapinya.
----	------	--	--	---	--

⁹Tri Wahyuni Anggraeni, 2009, Hambatan dan Upaya Pemegang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan, **Skripsi**, tidak dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Dari uraian penjelasan diatas hal ini jelas bertentangan dengan perundang-undangan yang ada di Indonesia, oleh karena itu penulis tertarik membahas dan mengangkat judul Pertimbangan Bank Dalam Memberikan Kredit Mikro dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang).

B. Rumusan Masalah

1. Apa pertimbangan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan ?
2. Apa hambatan yang dihadapi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan ?
3. Apa upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi dan mendeskripsikan pertimbangan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor penghambat yang dihadapi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam

menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan.

3. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis upaya PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan studi kasus PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memberikan manfaat dalam pengembangan akademis dengan memperluas wawasan dan menambah wacana bagi mahasiswa/kalangan akademis dalam bidang perdata utamanya dalam hukum perbankan khususnya mengenai pertimbangan bank dalam memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan serta upaya yang dapat dilakukan bank dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan serta hambatan yang dihadapi.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan untuk menambah pengetahuan mengenai pertimbangan yang dilakukan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan, serta upaya yang dapat dilakukan bank dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan jaminan hak atas

tanah tanpa dibebani hak tanggungan dan hambatan yang dihadapinya.

b. Bagi BRI

Diharapkan akan menjadi landasan dalam melakukan upaya eksekusi terhadap penyelesaian kredit bermasalah dengan agunan berupa jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan serta diharapkan akan menjadi solusi ketika mengalami hambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah.

c. Bagi Nasabah

Penulisan ini diharapkan memberikan kesadaran yang lebih baik kepada para nasabah agar membayarkan kredit tepat pada waktunya.

d. Bagi Pembuat Kebijakan

Penulisan ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan informasi agar kebijakan di bidang tanah sebagai jaminan kredit sebaiknya dioptimalkan.

E. Sistematika Penulisan

Penelitian ini menggunakan uraian sistematis, hal tersebut sangat berguna untuk memudahkan penulis dalam menyusun dan mengkaji permasalahan yang diangkat dalam Skripsi ini. Adapun sistematika penulisan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I :Merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

- BAB II :Kajian pustaka bersisikan teori dan konsep yang berkenaan dengan Pertimbangan Bank Dalam Memberikan Kredit Mikro Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang), mencakup kajian umum tentang bank, kajian umum tentangkredit, kajian umum tentang hak tanggungan, dan kajian umum tentang jaminan dalam perjanjian kredit.
- BAB III :Bab ini dibahas tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian yang digunakan hingga analisis bahan hukum, mencakup jenis penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, teknik memperoleh data, populasi dan teknik sampling, teknis analisis data dan definisi operasional.
- BAB IV :Bab ini berisi tentang hasil dan analisis terkait dengan Upaya Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang).
- BAB V :Bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran untuk masyarakat dan lembaga yang terkait dengan hasil pembahasan skripsi ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Menurut ketentuan umum pasal 1 Undang -Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang -Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan , disebutkan bahwa :¹

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk - bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak .”

Dari pengertian yang dijelaskan dalam pasal 1 Undang-Undang Perbankan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang kegiatan utamanya yakni menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup rakyat.

Istilah bank berasal dari kata Italia yakni “*banco*” yang artinya adalah bangku. Bangku inilah yang digunakan oleh banker untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku kemudian berkembang dan populer menjadi bank.²

G.M. Verryn Stuart dalam bukunya *Bank Politik*, berpendapat bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan

¹Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

²Kasmir, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 79

kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.³

2. Asas, Tujuan, dan Fungsi Perbankan

a. Asas Perbankan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Demokrasi ekonomi itu sendiri dilaksanakan berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

b. Tujuan Perbankan

Tujuan perbankan Indonesia adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

c. Fungsi Perbankan

Menurut Undang-Undang Perbankan, fungsi bank adalah:

- 1) Fungsi utama bank adalah sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro.

³Chatamarrasjid Ais, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Edisi Kedua, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 8.

- 2) Fungsi lainnya adalah sebagai penyalur dana atau pemberi kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif.

3. Jenis-Jenis Bank

a. Dilihat Dari Bidang Usahnya

1) Bank Umum

Yakni bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

2) Bank Perkreditan Rakyat

Merupakan jenis bank yang masih menggunakan sistem konvensional serta atas dasar prinsip syariah yang dalam menjalankan kegiatan usahanya tanpa memberikan jasa lalu lintas pembayaran dan menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Bank Perkreditan Rakyat bukan bank pencipta uang giral sebab tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3) Bank Khusus

Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu, selanjutnya dalam Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Perbankan dijelaskan bahwa makna dari “mengkhususkan diri untuk

melaksanakan kegiatan tertentu” adalah melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembanaan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor nonmigas, dan pengembangan pembangunan rumah.⁴

b. Dilihat Dari Segi Kepemilikannya

1) Bank Milik Negara

Adalah bank yang kepemilikannya dimiliki oleh Negara dan modalnya berasal dari Pemerintah Pusat maupun daerah.

2) Bank Milik Swasta

Terdiri dari tiga jenis yakni: Swasta Nasional, Swasta Asing dan Bank Campuran.

c. Dilihat Dari Segi Oprasionalnya

1) Bank Devisa

Yakni bank yang memperoleh surat keputusan dari Bank Indonesia untuk melakukan transaksi perdagangan dengan menggunakan valuta asing.

2) Bank Non Devisa

Yakni Bank yang tidak dapat melakukan transaksi pembayaran dengan menggunakan valuta asing.

⁴Sembiring Sentosa, **Hukum Perbankan**, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 9.

d. Jasa-Jasa Perbankan

Dalam rangka menambah sumber-sumber penerimaan bagi bank serta untuk memberikan pelayanan kepada nasabahnya, bank menyediakan berbagai bentuk jasa-jasa, diantaranya adalah:

- 1) Pengiriman uang atau *transfer*;
- 2) Kliring;
- 3) Inkaso;
- 4) *Safe Deposit Box* (SDB)
- 5) *Bank Card*
- 6) *Bank Notes*
- 7) *Traveller's Cheque*
- 8) *Letter Of Credit*
- 9) Bank Garansi

B. Kajian Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata "*credere*", "*credo*" dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, orang atau badan usaha tersebut setelah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit.

Menurut O.P Simonangkir (1988), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.

Raymond P. Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu yang diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang yang sekarang.⁵

Sedangkan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Seperti pengertian yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menyebutkan bahwa:⁶

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam, meminjam antara pihak bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”

Undang-undang menetapkan apabila suatu kegiatan pinjam meminjam uang yang bisa dimasukkan dalam lingkup kredit, setidaknya harus memenuhi unsur sebagai berikut:⁷

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Tersedianya uang serta tagihan yang bisa disamakan dengan penyediaan uang dilakukan oleh pihak bank. Bank merupakan pihak yang menyiapkan dana yang kemudian disebut dengan jumlah

¹⁵ Thomas Suyatno, dkk, **Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Kedua**, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991, hlm. 13-14.

⁶H.R. Daeng Naja, **Hukum Kredit dan Bank Garansi**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 124.

⁷M. Bahsan, *Op. Cit*, hlm. 76-78

kredit/plafon kredit. Sedangkan tagihan yang bisa disamakan dalam hal penyediaan uang pada praktek perbankan seperti pemberian garansi bank serta adanya fasilitas dana untuk membuka *letter of credit* (LC).

- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan uang tersebut. Dalam hal ini dibuat oleh pihak bank dengan pihak debitur yang dibuat dalam sebuah perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian dimana bentuk perjanjian ini tunduk pada hukum positif di Indonesia. Ketentuan ini terdapat pada , tepatnya dalam buku ketiga tentang perikatan serta UU No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen sepanjang ketentuan yang mengatur mengenai larangan klausul baku terhadap perjanjian. Terhadap perjanjian kredit yang dibuat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 1320 yang merupakan undang -undang bagi bank dan debitur. Ketentuan pasal 1338 menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang -undang bagi pihak yang berjanji.

- c. Adanya kewajiban melunasi utang.

Pinjam-meminjam uang merupakan utang bagi pihak peminjam. Pihak peminjam/ yang mempunyai utang harus melunasi utangnya

kepada pihak pemberi pinjaman. Pemberian kredit oleh pihak bank terhadap debitur merupakan pemberian pinjaman berupa uang dan pihak debitur harus melakukan pelunasan kredit sesuai dengan jumlah uang yang dipinjam berdasarkan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak seperti yang tercantum pada perjanjian kredit yang telah dibuat. Sehingga suatu kredit yang diberikan oleh pihak bank bukan merupakan bantuan yang diberikan oleh pihak bank secara cuma-cuma melainkan utang yang harus dibayar oleh debitur sampai lunas.

d. Adanya jangka waktu tertentu.

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka tertentu. Mengenai jangka waktu disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kredit yang telah dibuat. Jangka waktu merupakan batas waktu tentang kewajiban pihak bank dalam menyediakan jumlah dana pinjaman serta kapan pinjaman tersebut harus segera dilunasi. Dengan adanya jangka waktu pada pemberian kredit, maka bisa dilihat kredit tersebut merupakan kredit jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang. Kredit dengan jangka pendek merupakan kredit yang hanya berlaku dalam waktu 1 atau dibawah 1 tahun saja. Kredit jangka waktu menengah merupakan kredit yang memiliki jangka waktu diatas 1-3 tahun, sedangkan untuk kredit jangka panjang merupakan kredit yang memiliki jangka waktu diatas 3 tahun. Mengenai penetapan jangka waktu kredit biasanya ditetapkan atas dasar kebijakan yang berlaku pada suatu bank serta

mempertimbangkan apa yang menjadi tujuan kredit tersebut serta bagaimana kemampuan membayar dari calon debitor yang mengajukan kredit setelah dinilai layak tidaknya oleh pihak bank.

e. Adanya pemberian bunga kredit.

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Dalam usahanya bank memberikan suku bunga terhadap besaran pinjaman uang yang telah diberikan pada pihak peminjam. Suku bunga adalah harga atas uang yang telah dipinjamkan yang mendapat persetujuan dari pihak bank pada pihak debitor. Tapi sering dikatakan sebagai bentuk balas jasa terhadap penggunaan uang bank oleh pihak debitor. Padahal bunga kredit yang telah dibayarkan oleh pihak debitor merupakan salah satu bentuk pendapatan yang paling utama bagi pihak bank.

Lima unsur yang terdapat pada pengertian kredit diatas merupakan unsur yang harus dipenuhi dalam suatu pinjam meminjam uang agar bisa disebut sebagai kredit pada bidang perbankan.

Mariam Darus menyimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam uang yang didasarkan pada kepercayaan akan kemampuan ekonomi penerima kredit.⁸

2. Tujuan Kredit

Dalam membahas tujuan kredit, kita tidak dapat melepaskan diri dari falsafah yang dianut oleh suatu negara. Di negara-negara liberal,

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, **Perjanjian Kredit Bank**, PT. Alumni, Bandung, 1978, hlm. 29.

tujuan kredit didasarkan pada usaha untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yang sebesar-besarnya.

Oleh karena itu pemberian kredit dimaksud untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan seklaigus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan.

Keamanan atau *safety* yang dimaksudkan adalah bahwa prestasi yang diebrikan dalam bentuk uang, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan/*profitability* yang diharapkan itu dapat menjadi kenyataan

Keuntungan atau *profitability* merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Adanya Pancasila sebagai dasar dan falsafah negara, maka tujuan kredit tidak semata-mata mencari keuntungan, melainkan disesuaikan dengan tujuan negara yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dengan demikian maka tujuan kredit yang diebrikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah akan mengemban tugas sebagai *agent of development* adalah untuk:⁹

⁹Thomas Suyatno, *Op.Cit*, hlm.15-16.

- a. Turut menyukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinyaguna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup.

3. Jenis-Jenis Kredit

Jenis-jenis kredit ini dapat dilihat dari berbagai aspek, diantaranya yaitu:

- a. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuannya dapat berupa:

- 1) Kredit produktif

Yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya.

Untuk kredit jenis ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

- a) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha -usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
- b) Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk barang pengadaan modal maupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.
- c) Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang bukan merupakan bagian dari kredit produktif maupun kredit konsumtif, kredit jenis ini ditujukan guna membantu perusahaan yang mengalami kesulitan dalam likuiditas.

2) Kredit konsumtif

Kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada orang-perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya (sumber pengembaliannya dari *fixed income* debitur).

b. Sedangkan jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:

1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu tidak lebih dari 1 tahun.

2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 tahun tetapi tidak lebih dari 3 tahun.

3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 tahun.¹⁰

c. Kredit berdasarkan materi yang dialihkan haknya, yaitu:

1) Kredit dalam bentuk uang (*money credit*)

2) Kredit dalam bentuk bukan uang (*non-money credit*).

d. Kredit berdasarkan cara penguangannya, yaitu:

1) Kredit tunai, yaitu kredit yang penguangannya dilakukan dengan jalan memindahbukukan ke dalam rekening debitur atau yang ditunjuk pada saat perjanjian ditandatangani.

2) Kredit bukan tunai, yaitu kredit yang tidak langsung dibayarkan pada saat perjanjian ditandatangani. Diperlukan tenggang waktu sesuai yang dipersyaratkan. Contohnya adalah bank garansi.

¹⁰H.R. Daeng Naja, *Op. Cit*, hlm. 125-126.

- e. Kredit berdasarkan cara penarikannya dan pembayarannya kembali:
- 1) Kredit sekaligus, yaitu kredit yang cara penarikannya dilakukan sekaligus, baik tunai maupun pemindahbukuan ke rekening debitur. Pembayaran kembali dari kredit ini dapat dilakukan pengembalian secara diangsur maupun sekaligus pada akhir masa peminjaman.
 - 2) Kredit Rekening Koran, yaitu kredit yang penyediaan dananya dilakukan dengan pemindahbukuan ke dalam rekening koran debitur.
 - 3) Kredit Bertahap, yaitu kredit yang cara penarikannya dilaksanakan secara bertahap.
 - 4) Kredit Berulang, yaitu kredit yang setelah satu transaksi selesai, dapat digunakan untuk transaksi berikutnya dalam batas waktu maksimum dan jangka waktu tertentu.
 - 5) Kredit Transaksi, yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai suatu transaksi dan hasil transaksi tersebut merupakan sumber pelunasan kredit.

4. Pelaksanaan Pemberian Kredit Dan Golongan Kualitas Kredit

Menurut Pasal 8 UU Perbankan Indonesia Tahun 1998, dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit, bank antara lain:¹¹

- a. Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk

¹¹M. Bahsan, *Op. Cit*, hlm. 79-81.

melunasi utangnya sesuai denganyang diperjanjikan (Pasal 8 ayat (1));

- b. Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (Pasal 8 ayat (2));

Pada pemberian kredit oleh pihak bank harus didasarkan atas berbagai macam pertimbangan, sehingga tidak setiap pengajuan kredit yang diajukan kepada bank tidak selalu akan dikabulkan. Terhadap pemberian kredit bank harus waspada dan berhati-hati karena tidak jarang pada prakteknya pemberian kredit ini terdapat berbagai macam masalah atau hambatan dalam pengembaliannya, hal ini biasa disebut dengan kredit macet.

Dari ketentuan PBI No. 7/2/PBI/2005 beserta perubahannya tersebut bisa kita lihat terdapat 5 golongan kualitas kredit yang diberlakukan bagi kredit oleh setiap bank umum yaitu:¹²

- a. Lancar;
- b. Dalam perhatian khusus;
- c. Kurang lancar;
- d. Diragukan; atau
- e. Macet.

¹²*Ibid*, hlm.87.

5. Kredit Macet

Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana nasabah dinyatakan tidak bisa lagi membayar sebagian atau seluruh kewajibannya terhadap bank seperti pada perjanjian yang telah dibuat. Kredit bisa dikategorikan kredit macet apabila memenuhi kriteria seperti yang terdapat pada Pasal 4 Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor. 30/267/Kep/Dir Tanggal 27 Februari 1998 dimana terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melebihi batas waktu 180 (seratus delapan puluh) hari.
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- c. Dari segi hukum maupun melihat kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan terhadap nilai wajar.

Agar terhindar dari kredit yang bermasalah, bank selaku kreditor harus memperhatikan beberapa hal yaitu *The five C's analyses*:¹³

- a. *Character* merupakan kepribadian serta kejujuran calon pihak debitor yang harus diperhatikan secara seksama dan teliti, terutama apabila menghadapi calon debitor yang baru. Sifat pribadi seperti cara hidup serta nama baik calon debitor merupakan hal yang wajib diteliti oleh pihak bank sebelum memberikan kredit..
- b. *Capacity* merupakan kemampuan untuk mengendalikan serta mengembangkan usahanya dan sanggup dalam hal penggunaan kredit yang akan diterimanya. Dalam hal ini perlu dihubungkan

¹³Retnowulan Susanto, **Capita Selektta Hukum Perbankan**, Ikahi Mahkamah Agung, Jakarta, 1995, hlm. 87.

dengan latar belakang pendidikan calon debitur baik pendidikan umum atau khusus serta keadaan usahanya pada waktu debitur mengajukan permohonan kredit.

- c. *Capital* merupakan modal awal yang dimiliki oleh pihak debitur pada saat mengajukan permohonan kredit. Keadaan perusahaan yang dimiliki oleh pihak debitur harus bisa dinilai secara cermat serta teliti sebelum mengajukan permohonan akan kredit yang belum tentu dikabulkan seluruhnya, sebagian ataupun ditolak oleh pihak bank. Maka perlu diperjelas bahwa kredit yang akan diberikan oleh bank sekedar tambahan modal saja.
- d. *Collateral* merupakan agunan atau barang jaminan bisa berupa benda atau sertifikat yang dijadikan jaminan oleh pihak debitur kepada pihak bank dalam mengajukan permohonan kredit. Dengan adanya collateral ini, apabila yang dijadikan jaminan berupa benda maka bisa diikat dalam gadai, fidusia, hipotik apabila penanggungan brogtoch atau guarantee. Yang perlu diperhatikan oleh pihak bank adalah apakah benda yang digunakan sebagai jaminan itu sedang dijaminkan atau disita.
- e. *Condition of economic* merupakan suatu keadaan ekonomi, dalam hal ini keadaan ekonomi nasional, internasional serta keadaan ekonomi debitur. Hal ini bermaksud untuk mengetahui bagaimana kedudukan usaha yang dimiliki oleh pihak debitur sehubungan dengan pemasaran hasil produksinya.

6. Penyebab Kredit Macet

Dalam menjalankan kegiatan usahanya terdapat beberapa faktor yang harus benar-benar diperhatikan dan dijadikan pertimbangan oleh bank mengenai penyebabnya kredit macet atau bermasalah. Karena kredit macet bisa disebabkan oleh faktor intern dari pihak sendiri serta faktor intern yang berasal dari pihak debitur yang diantaranya sebagai berikut:

a. Faktor-faktor intern penyebab kredit bermasalah:

- 1) Faktor-faktor intern bank yang bisa menimbulkan kredit bermasalah antara lain:¹⁴
 - a) Adanya transaksi jaminan yang nilai jaminannya terlalu tinggi dari nilai sesungguhnya.
 - b) Kredit yang telah diberikan tanpa didahului dengan adanya pendapat pendapat serta saran dari komite kredit, atau bisa juga diusulkan oleh petugas bank yang mempunyai hubungan persaudaraan atau persahabatan dengan calon debitur yang mengajukan permohonan kredit.
 - c) Penambahan kredit tanpa disertai dengan tambahan jaminan yang cukup.
 - d) Adanya rekayasa yang dilakukan oleh pihak debitur mengenai daftar keuangan dan dokumen pendukung yang diserahkan kepada pihak bank.

¹⁴George H. Hempel. **Bank Management: Taxes and Cases**, John Wiley & Sons, Toronto, 1989, hlm. 45.

- e) Pihak bank gagal menguasai jaminan secepatnya, ketika mereka mencium hal yang kurang wajar bahwa kredit yang diberikan mulai menimbulkan masalah.
- 2) Faktor intern debitur sebagai penyebab kredit bermasalah, yaitu:¹⁵

Pada suatu perjanjian kredit, terdapat 2 macam debitur, yaitu debitur perorangan serta debitur perusahaan (korporasi). Dalam debitur perorangan, terjadinya kredit bermasalah biasanya berhubungan dengan penerimaan pendapatan tetap para debitur yang merupakan sumber dana pembayaran utang/bunga serta angsuran kredit yang sebagian besar berasal dari pendapatan tetap mereka, seperti gaji, upah, honorarium dan sebagainya. Apabila terjadi masalah mengenai penghasilan mereka, otomatis hal ini akan mengakibatkan ketidaklancaran terhadap kondisi keuangan mereka.

Pada debitur korporasi terdapat 3 faktor utama yang bisa mengakibatkan kredit bermasalah yaitu, adanya salah urus (*mismanagement*), minimnya pengalaman yang dimiliki dalam menjalankan kegiatan usahanya serta adanya penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak.¹⁶

¹⁵Siswanto Sujoto, **Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknis, dan Kasus**, Pustaka Binaman Preessindo, Jakarta, 1997, hlm. 20.

¹⁶Robert H. Behrens, **Commercial Loan Officer's Handbook**, Bankers Publishing Company, Tokyo, 1994, hlm.33.

7. Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah merupakan usaha untuk memulihkan kondisi kredit yang masuk dalam kategori kredit kurang lancar agar menjadi kredit yang lancar, dan pihak debitur bisa kembali memiliki kemampuan untuk melunasi kembali utangnya beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kredit yang dibuat.

Pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional mengenai penanganan penyelamatan kredit bermasalah bisa diambil tindakan sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), merupakan perubahan syarat kredit yang berkaitan dengan jangka waktu pembayaran.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan perubahan sebagian atau seluruhnya terhadap syarat-syarat kredit yang tidak terbatas hanya pada jangka waktu pembayaran serta syarat lainnya sepanjang tidak melakukan perubahan terhadap saldo maksimum.
- c. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu merupakan perubahan terhadap syarat-syarat kredit mengenai adanya penambahan dana bank atau konversi seluruh atau sebagian terhadap tunggakan bunga yang menjadi pokok kredit yang merupakan penyertaan pada perusahaan dan diikuti dengan penjadwalan dan persyaratan ulang.

8. Tindakan Penyelesaian Kredit

Langkah awal yang harus ditempuh oleh pihak bank setelah mencium adanya gelagat kredit bermasalah adalah menentukan berapa besar masalah yang dialami oleh pihak debitur. Tindakan ini diperlukan

karena tindakan selanjutnya akan berpengaruh pada dampak masalah tersebut. Pada pelaksanaan penyelesaian terhadap kredit yang bermasalah bisa ditempuh melalui¹⁷

a. Organisasi intern bank.

Bank memiliki pertimbangan dalam membentuk tim khusus untuk menangani kredit yang bermasalah adalah sebagai berikut:

- 1) Diperlukan waktu untuk menangani kredit bermasalah.
- 2) Obyektifitas penanganan
- 3) Pengalaman dan keahlian yang diperlukan, jumlah saldo kredit tertunggak dan tingkat beratnya masalah yang dihadapi.

b. Penanganan kredit bermasalah melalui proses pengadilan dan di luar proses pengadilan.

Penanganan penyelesaian kredit bermasalah di luar pengadilan dilakukan oleh pihak bank apabila mereka masih memiliki harapan bahwa suatu saat pihak debitur akan mampu mengumpulkan dana untuk kembali melunasi kredit beserta bunga yang tertunggak. Sedangkan penyelesaian kredit bermasalah melalui proses pengadilan dilakukan apabila pihak bank menemukan bukti terdapatnya unsur penipuan atau unsur kesengajaan pada pihak debitur dan penyelesaian di luar pengadilan tidak membawa hasil seperti yang diinginkan.

c. Penanganan kredit bermasalah dengan jalan penagihan.

¹⁷Siswanto Sutojo, **The Management of Commercial Bank, Cetakan Kesatu**, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2007, hlm.181.

Penagihan bisa dilakukan oleh pihak bank sendiri atau memakai jasa pihak ketiga. Dalam melakukan penagihan, bank harus terlebih dahulu mengirimkan surat tagihan resmi pada pihak debitur dimana dalam surat tersebut tercantum mengenai waktu terakhir pelunasan tunggakan kredit.

- d. Penyelesaian kredit macet melalui PUPN dan BUPLN (sekarang KPKNL)

Apabila kredit bermasalah sudah bisa digolongkan sebagai kredit macet, bank milik negara bisa menyerahkan penyelesaian kredit macet pada Panitia Urusan piutang Negara (PUPN) dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sekarang yang lebih dikenal dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

- e. Penyelesaian kredit melalui jasa pengacara.

Langkah ini bisa diambil oleh pihak bank, namun dengan menggunakan jasa pengacara maka diperlukan biaya yang tidak sedikit karena harus membayar fee kepada pengacara. Maka sebelum memutuskan untuk menggunakan jasa pengacara atau tidak, ada baiknya pihak bank membandingkan terlebih dahulu jumlah kredit yang tertunggak dibandingkan dengan jumlah fee yang akan dibayarkan pada pengacara.

Seiring berjalannya waktu, untuk penyelesaian kredit macet tidak lagi melalui PUPN dan BUPLN (sekarang KPKNL). Untuk penyelesaian kredit macet dengan jaminan objek Hak Tanggungan,

sebagaimana yang tercantum pada Permenkeu Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam hal penagihannya dilaksanakan oleh balai lelang yang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Kantor lelang secara terbuka melakukan penjualan barang didepan umum dengan penawaran harga secara tertulis serta lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai barang tertinggi dengan didahului adanya pengumuman lelang. Terhadap jaminan objek hak tanggungan, kantor lelang melakukan dengan cara eksekusi.

C. Kajian Umum Tentang Jaminan Dalam Perjanjian Kredit.

1. Pengertian Jaminan Pada Umumnya

Istilah jaminan berasal dari kata *zekerheid* atau *cautie* yang secara umum artinya adalah cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, disamping itu juga bisa diartikan sebagai pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.

Selain itu pengertian dari jaminan bisa ditemukan dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara dan juga dalam penjelasan pasal 8 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang -Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Menurut H. Salim H.S, terdapat unsur-unsur hukum jaminan, yaitu:¹⁸

- a) Adanya kaidah hukum yakni kaidah hukum dalam bidang jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis.
- b) Adanya pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan yakni individu atau dapat juga berbentuk badan hukum yang memberikan barang jaminan kepada penerima jaminan, individu atau badan hukum tersebut bertindak sebagai pemberi jaminan yang membutuhkan kredit.
- c) Adanya jaminan. Yang terdiri dari jaminan materiil yaitu jaminan yang berupa hak-hak kebendaan dan jaminan imateriil yaitu jaminan non kebendaan.
- d) Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan digunakan untuk memberikan kepercayaan agar mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank.

2. Fungsi Jaminan

Fungsi utama jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai keyakinan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.¹⁹

¹⁸H. Salim H.S, **Pengertian Hukum Jaminan di Indonesia**, Cet V, Rajawali Press, Jakarta, 2011, hlm. 5.

¹⁹Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2005, hlm, 73.

Selain itu juga berfungsi sebagai pendorong debitur untuk menjalankan usahanya secara lebih baik, menggunakan kredit sesuai dengan tujuan pemberian kredit, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat melunasi kredit dan dapat menguasai kembali asetnya yang telah digunakan sebagai jaminan kredit.

3. Penggolongan Jaminan Secara Umum

Secara umum jaminan menurut terjadinya dibedakan menjadi dua, yakni jaminan yang lahir karena undang-undang jaminan umum dan jaminan yang lahir karena diperjanjikan atau jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang adanya ditunjuk karena undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, contoh adanya ketentuan undang-undang yang menentukan yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda yang sudah ada maupun benda yang akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangnya. Selain itu juga ada benda-benda dari debitur dimana oleh undang-undang ditentukan bahwa kreditor samasekali tidak mempunyai hak verhaal (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya). Dan juga oleh undang-undang ditentukan bahwa seluruh benda, benda dari debitur tersebut menjadi jaminan bagi semua kreditor. Ditentukan oleh undang-undang bahwa hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi antara kreditor secara seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.²⁰

²⁰Sri Soedewi Masjhoen dalam Sri Hani Susilo, **Kedudukan Yuridis Hak Jaminan atas Resi Gudang dalam Hukum Jaminan Indonesia (Analisa Yuridis substansial Bab II KUHPerdara tentang Gadai, UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan UU No. 9 Tahun 2006**

Yang termasuk dalam jaminan perorangan adalah:²¹

- a. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- c. Perjanjian garansi.

D. Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:²²

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Beranjak dari definisi diatas dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:²³

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

tentang Sistem Resi Gudang), Malang, Skripsi, tidak dipublikasikan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm 13.

²¹Salim HS, *op cit*, hlm112.

²²Pasal 1 ayat (1) **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.**

²³Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 173.

- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut:²⁴

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialis maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara

²⁴Ardian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 55-56.

khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara jelas dan tegas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti kepemilikannya. Adapaun asas publisitas artinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Disamping itu, Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti suatu Hak Tanggungan membebankan secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sifat lainnya dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Dengan demikian, hapusnya Hak Tanggungan tergantung dari perjanjian pokoknya, yaitu utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

Hak tanggungan dapat dibebankan lebih dari satu kali terhadap objek yang sama untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan

untuk beberapa kreditur. Hal ini menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan. Peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁵

- a. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 UU No. 4 Tahun 1999 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;

²⁵Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis** (), Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm112.

- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dapat menjadi subjek hukum dalam pemasangan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

- b. Pemegang Hak Tanggungan

Terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Biasanya dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

4. Lahirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan

tersebut Lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.²⁶

5. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:²⁷

“Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: (a) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; (b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; (c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; (d) hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

²⁶Ardian Sutedi, *op cit*, hlm. 79

²⁷Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm197.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu, penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data primer dan sekunder yang kemudian disusun secara sistematis dan dilakukan pengkajian sehingga diharapkan menemukan kesimpulan dalam fakta yang telah terjadi di lapangan. Penelitian hukum ini membutuhkan data-data dari informan atau sumbernya didapat dengan cara wawancara, studi dokumen dan survei.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dikarenakan peneliti akan menganalisis terkait Pertimbangan Bank Dalam Memberikan Kredit Mikro dengan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, di Malang.

B. Metode Pendekatan

Dalam rangka mengumpulkan data, maka diperlukan suatu metode yang sesuai dan tepat dengan tujuan pembahasan sehingga akan lebih mudah dalam memperoleh atau mengumpulkan data. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu mengkaji kondisi-kondisi nyata yang terjadi di masyarakat. Metode pendekatan ini lebih ditekankan pada segi hukum dengan mengadakan penelitian langsung ke lokasi penelitian. Metode pendekatan yuridis sosiologis digunakan dengan tujuan untuk menganalisa pertimbangan bank dalam memberikan kredit

mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan dengan cara memperoleh suatu data dengan mengadakan penelitian di lapangan. Studi lapangan ini dilaksanakan di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Malang.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, Jalan Terusan Sulfat Nomor 12, di Malang dengan beberapa pertimbangan, yakni:

- a. PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat mempunyai kebijakan dalam memberikan fasilitas kredit mikro kepada konsumen bisa menggunakan jaminan berupa Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan.
- b. PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat mengalami hambatan dalam memecahkan masalah terkait upaya yang dilakukan dalam eksekusi jaminan berupa Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan.

D. Jenis Data dan Sumber Data

- a. Jenis Data

Sebagai usaha dalam pembahasan skripsi ini, penulis menggunakan jenis data yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan diatas, yakni:

- 1) Data Primer

Data primer dalam penelitian diperoleh langsung dari penelitian di lapang berupa pengalaman, pendapat, pandangan, dan harapan pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang

diteliti oleh peneliti di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat. Dalam penelitian ini, sebagai sumber data primer dari pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat yakni Kepala Unit Sulfat dan juga pegawai yang terkait dengan pemberian kredit kepada konsumen.

2) Data Sekunder

Yaitu data yang dipakai untuk menganalisis data primer. Data sekunder ini berupa peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, serta dokumen-dokumen hukum yang tertakut dengan pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan. Data sekunder dalam penelitian ini berupa:

a) Peraturan perundang-undangan yang meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- 2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Nomor 4 Tahun

2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro.

5) Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/12/PBI/2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis Dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

6) Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S.09-DIR/ADK/05/2015.

- b) Dokumentasi dari berkas-berkas yang diperoleh dari PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat terkait dengan pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan antara lain perjanjian kredit, data kredit bermasalah.
- c) Data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan melalui penelusuran peraturan hukum maupun literatur yang terkait dengan permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini berupa peraturan perundangan-undangan, literature dan artikel maupun jurnal ilmiah.

b. Sumber Data Sekunder

- 1) Data primer, diperoleh dari kantor PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat berupa penjelasan dan deskripsi dari Kepala Unit PT. Bank Rakyat Indonesia Unit sulfat dan juga penjelasan dari

pegawai yang berkaitan dengan pemberian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan.

- 2) Data sekunder, diperoleh penulis melalui pengadaan dokumen atau berkas-berkas milik PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dan studi pustaka di perpustakaan universitas brawijaya, Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, perpustakaan umum kota Malang.

E. Teknik Memperoleh Data

1. Data primer

Penulis menggunakan teknik wawancara dalam mengumpulkan data primer dalam penelitian ini. Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Atjiek Arumiyani, Erlanda Ervan Pratama dan Irfian.

2. Data sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder dikumpulkan dengan menggunakan studi dokumen atau bahan pustaka yang dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, studi pustaka di perpustakaan Universitas Brawijaya, Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Umum kota Malang.

F. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Penentuan populasi dan sampel dalam penelitian ini dengan jumlah tertentu yang telah ditetapkan berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu.

1. Populasi merupakan suatu himpunan objek dengan ciri yang sama¹. Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat penulis yaitu pihak-pihak terkait pada kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan seperti PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, nasabah debitur dan notaris.
2. Sample penelitian adalah sebagian dari populasi yang dianggap dapat mewakili populasi, teknik pengambilan sample menggunakan *proposive sample* atau sample bertujuan. Adalah sample yang dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa sample berhubungan langsung dengan masalah yang hendak diteliti oleh penulis, sehingga tidak dibutuhkan banyak sampel karena dengan beberapa sampel sudah mencukupi untuk memperoleh data yang dibutuhkan oleh peneliti. Sampel tersebut terdiri dari 1 orang Kepala Unit Sulfat PT. Bank Rakyat Indonesia, 1 orang Pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat yang terkait dengan pemberian kredit kepada nasabah yakni Petugas Administrasi KUR, 1 orang Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, 1 Pejabat Pembuat Akta Tanah guna mengetahui prosedur pengikatan jaminan berupa hak atas tanah, dan juga 10 orang debitur PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat yang mengajukan kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah.

G. Teknis Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisa Deskriptif Kualitatif yaitu menguraikan dan menggambarkan keadaan-keadaan yang telah diteliti secara

¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, **Metodologi Penelitian**, Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm 81

bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun dan logis sehingga memudahkan pemahaman dari data penelitian yang telah diteliti oleh penulis. Metode deskriptif kualitatif ini dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu:²

1. Mencatat data yang ada sehingga menghasilkan catatan lapangan, lalu diberi kode agar sumber data tersebut tetap dapat ditelusuri.
2. Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, membuat ikhtisar dan membuat indeks.
3. Berpikir dengan cara membuat agar katagori data tersebut memiliki makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.

Metode ini memaparkan semua data primer dan data sekunder yang telah diperoleh peneliti kemudian dianalisis berdasarkan teori dan peraturan yang ada terkait dengan pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan.

H. Definisi Operasional

1. Pertimbangan adalah hal yang menjadi dasar atau alasan untuk melakukan sesuatu, yang dimaksud disini adalah pertimbangan bank dalam memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan.
2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

² Lexi J.Moleong, **Metode Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hlm 248

kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³

3. Kredit Mikro adalah kredit dengan plafon 0 sampai 200 juta rupiah.
4. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban atau yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.
5. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan dan/atau memperoleh manfaat dari tanah yang dihakinya.
6. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴

³Pasal 1 ayat (2) **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.**

⁴Pasal 1 ayat (1) **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.**

BAB IV

PERTIMBANGAN BANK DALAM MEMBERIKAN KREDIT MIKRO DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH TANPA DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Rakyat Indonesia

1. Sejarah Bank Rakyat Indonesia

Didirikan di Kota Purwokerto, Propinsi Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp e Spaarbank der Inlandsche Hofden* yang mempunyai arti Bank Bantuan dan Simpanan Bagi Kaum Priyayi Purwokerto pada tanggal 16 Desember 1895 yang selanjutnya diperingati sebagai hari lahirnya Bank Rakyat Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka, dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1946 menjadikan BRI sebagai Bank Pemerintah pertama di Indonesia. Hal ini tercantum dalam pasal 1 yang berbunyi:¹

“Bank Rakyat Indonesia yang dahulu berturut-turut bernama *Algemeene Volkscredietbank* dan *Syumin Ginko* adalah Bank Pemerintah”.

Pada tahun 1948 kegiatan BRI pernah terhenti untuk sementara waktu dikarenakan adanya perang untuk mempertahankan kemerdekaan. Dan kembali aktif pada tahun 1949 setelah adanya perjanjian Renville dan berganti nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Lalu

¹Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1946 tentang Bank Rakyat Indonesia.

berdasarkan PERPU Nomor 41 Tahun 1960 terbentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM). Dan berdasarkan Penetapan Presiden Nomor 9 Tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah satu bulan sejak penetapan tersebut, dikeluarkan Penetapan Presiden yang baru Nomor 17 Tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam penpres tersebut Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM) menjadi Bank Negara Indonesia unit II di bidang Ekspor Impor.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Undang-Undang Pokok Perbankan dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Undang-Undang Bank Sentral, yang pada intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II di bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai Bank Umum.

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 21 Tahun 1992 status BRI berubah menjadi Perseoran Terbatas. Kepemilikan saham BRI pada waktu itu sepenuhnya berada di Pemerintah Republik Indonesia. Hingga pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham miliknya, sehingga menjadi perusahaan publik dengan menggunakan nama resmi sebagai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang masih digunakan hingga saat ini.²

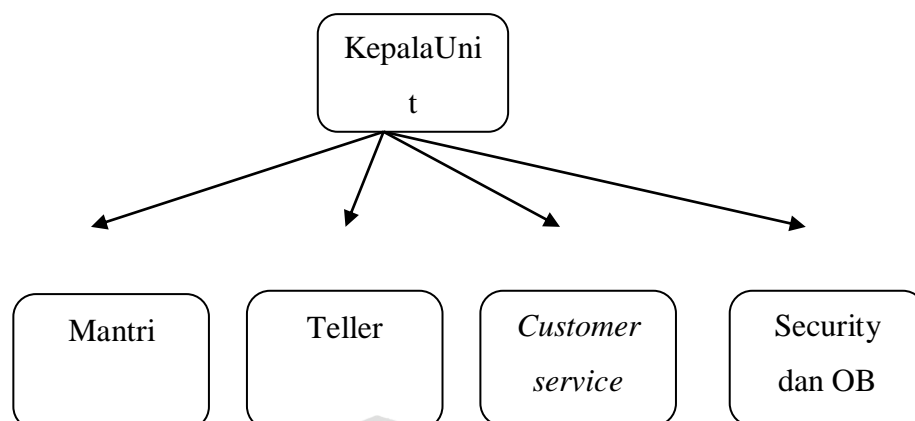
2. Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia

- a. Visi dari BRI adalah menjadi Bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.
- b. Sedangkan Misi dari BRI adalah sebagai berikut:
 - 1) Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.
 - 2) Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen resiko serta praktek *Good Corporate Governance (GCG)* yang sangat baik.
 - 3) Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*).³

²Sejarah BRI, (online) <http://www.bri.co.id/articles/9>, diakses pada tanggal 19 Januari 2016, pada pukul 17:17 WIB

³Visi dan Misi BRI, (online) <http://www.bri.co.id/articles/10>, diakses pada tanggal 19 Januari 2016, pada pukul 17:25 WIB

3. Struktur Organisasi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat



Sumber : *Data primer, diolah , 2016*

Daftar jabatan dan pejabat di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1) Kepala Unit | : Atjik Arumiyani, SE. |
| 2) Mantri | : Alif Calista, SE. |
| 3) Mantri KUR | : Ari Sudibyo, SE. |
| 4) Mantri Teras | : Andri Kurniawan, SE. |
| 5) Teller Unit | : Ambar Pranita R., SE. |
| 6) Teller Teras | : Resti Dianita Syahida, SE. |
| 7) <i>Customer service</i> Unit | : Kiki Puspita, SP. |
| 8) Customer Servis Teras | : Wirataniyah R, SE. |
| 9) Petugas Administrasi KUR | : Erlanda Ervan P., SE. |
| 10) Satpam | : Untung |
| 11) Cleaning Service | : Moch Khoirul Imsa |
| 12) Penjaga Malam | : Teguh Zulkardian |

4. Tugas Dan Wewenang Jabatan Di Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat

Berdasarkan struktur organisasi yang telah dijelaskan sebelumnya, berikut ini akan dijelaskan tugas dan wewenang jabatannya:

a. Kepala Unit

Tugas Kepala Unit adalah sebagai berikut:

- 1) Menyusun rencana kerja dan anggaran tahunan BRI Unit yang dipimpinnya.
- 2) Mengkoordinir pelaksanaan rencana kerja dan anggaran tahunan para pegawai BRI yang menjadi bawahannya.
- 3) Melakukan pengurusan serta penyimpanan kas BRI Unit bersama teller.
- 4) Melakukan pemeriksaan terhadap mekanisme kontrol di BRI Unit yang meliputi pengurusan kas, administrasi pembukuan, register-register, berkas-berkas, SB, logistik dan personil.
- 5) Memutuskan permintaan pinjaman, fiat bayar biaya eksploitasi, perintah pemindahbukuan dan menandatangani surat-surat sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.
- 6) Melakukan pembinaan terhadap nasabah penjamin maupun simpanan.
- 7) Menyampaikan laporan-laporan rutin maupun insidental secara periodik dan sewaktu-waktu ke sub area unit.

Wewenang Kepala Unit adalah sebagai berikut:

- 1) Memutus permohonan kredit Kupedes sesuai dengan wewenangnya.
- 2) Mengusulkan biaya kerugian yang harus ditanggung oleh debitur dikarenakan kasus tertentu sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.
- 3) Melakukan *flat*pencairan simpanan, biaya promosi dan biaya eksploitasi sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.
- 4) Melakukan perbuatan hukum, mengikat pihak ketiga dan menghadap dimuka pengadilan dalam rangka mewakili BRI Unit diwilayah kerjanya berdasarkan pendelegasian wewenang yang diberikan kepadanya.

b. Mantri BRI Unit

Mantri mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Melakukan analisis dan pemeriksaan permintaan pinjaman serta mengusulkan putusan pemberian pinjaman agar memenuhi standar kelayakan dan keamanan bagi bank.
- 2) Membina nasabah pinjaman dan simpanan dalam rangka meningkatkan serta mempertahankan kualitas asset BRI Unit.
- 3) Melakukan *on the spot* ke nasabah-nasabah dalam rangka melakukan analisis terhadap pinjaman dan simpanan potensial.
- 4) Melakukan pengendalian tunggakan dari nasabah bermasalah dengan cara melakukan pemeriksaan setempat, melakukan penagihan secara berkala serta mengusulkan langkah-langkah

lanjutan seperti penyelesaian atau pengamanan pinjaman dan simpanan potensial.

- 5) Bertindak sebagai pejabat pemrakarsa/penganalisa, dan atau perekomendasi untuk setiap permohonan kredit.
- 6) Melaksanakan *judgement* yang mandiri sesuai dengan kewenangannya dalam menganalisis/mengevaluasi dan atau merekomendasi permohonan kredit.

Wewenang mantri adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai pejabat pemrakarsa permintaan pinjaman calon debitur.
- 2) Memproses dan mengusulkan permintaan pinjaman.

c. Teller BRI Unit

- 1) Melayani nasabah untuk kepentingan bisnis BRI.
- 2) Melakukan pengurusan kas bersama kepala unit untuk melakukan pengamanan terhadap asset bank.
- 3) Memastikan kelancaran dan ketetapan pelayanan penerimaan setoran dan pembayaran dari dan ke nasabah untuk kepentingan bisnis BRI.
- 4) Melakukan penyeteroran setiap kelebihan maksimal kas selama jam kerja, dan menyetorkan sisa kas pada akhir hari ke kas induk untuk keamanan kas BRI unit.
- 5) Mengamankan dan mencocokkan uang kas yang ada pada ruangan teller untuk kelancaran pelayanan kepada nasabah.

- 6) Memastikan kelengkapan bukti kas tunai dan OB yang berada pada pengawasannya untuk menghindari penyimpangan kas teller.
- 7) Melakukan pembuatan registrasi kas teller untuk tertib administrasi.

Adapun wewenang Teller adalah berwenang untuk memegang kunci brankas BRI Unit.

d. *Customer service* BRI Unit

Mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Menjadi perantara diantara nasabah dan bank, nasabah yang mendatangi bank akan dilayani oleh *customer service* baik untuk memperoleh suatu informasi perbankan juga untuk melakukan transaksi perbankan.
- 2) Memberikan informasi mengenai produk dan jasa perbankan.
- 3) Melayani nasabah dalam melakukan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukan deposito serta permohonan yang lainnya.
- 4) Menerima, melayani serta mengatasi keluhan dari nasabah berkaitan dengan pelayanan yang diberikan oleh BRI Unit.
- 5) Melakukan pengadministrasian terhadap laporan daftar hitam Bank Indonesia, rehabilitasi nasabah bermasalah serta file nasabah.
- 6) Melakukan pengadministrasian terhadap resi permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.

- 7) Melakukan pengadministrasian terhadap buku cek, bilyet giro dan buku tabungan.

Wewenang dari *Customer service* adalah:

- 1) Menyaksikan nasabah dalam melakukan pengisian serta penandatanganan formulir, aplikasi, dan perjanjian-perjanjian.
- 2) Menolak permintaan nasabah perihal pembukaan rekening, permintaan buku bilyet giro dan cek apabila tidak sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank.
- 3) Memverifikasi tanda tangan nasabah.
- 4) Melakukan penutupan rekening baik atas permintaan nasabah maupun atas prosedur yang dibenarkan oleh bank.

5. Produk Dan Jasa Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat

PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat merupakan bank milik pemerintah yang melakukan kegiatan usaha seperti halnya bank umum lainnya, berikut adalah jenis produk dan jasa dari PT. BRI Unit Sulfat:

- a. Jenis simpanan yang terdapat di BRI Unit Sulfat antara lain:

- 1) Giro BRI Rupiah
- 2) Giro BRI Valas
- 3) Britama
- 4) Simpanan Pedesaan
- 5) Simpanan Masyarakat
- 6) Deposito berjangka
- 7) Sertifikat Deposito BRI

- b. Jenis kredit yang terdapat di BRI Unit Sulfat antara lain:

1) KUR Mikro

Yakni kredit modal kerja dan atau kredit investasi dengan plafon kredit sampai dengan Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada usaha mikro yang memiliki usaha produktif yang akan mendapat penjaminan dari perusahaan penjamin.

2) Kupedes

Kupedes adalah kredit yang bersifat umum, individual, selektif dan berbunga wajar yang bertujuan untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha mikro yang layak (*eligible*). Besar plafon kupedes yang dapat diberikan adalah sampai dengan Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). BRI Unit yang dapat melayani Kupedes diatas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditetapkan oleh Pemimpin Wilayah berdasarkan atas rekomendasi Pemimpin Cabang.

Berdasarkan tujuan penggunaannya, Kupedes dapat dibagi dalam dua jenis yaitu :

- a) Kupedes Modal Kerja (Eksplorasi)
- b) Kupedes Investasi

B. Pelaksanaan Kredit Mikro Di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat

Setiap tahapan proses pemberian kredit, harus senantiasa dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kebijakan pokok perkreditan, tata cara penilaian kualitas,

profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan bisnis mikro. Di PT. BRI Unit terdapat 2 produk kredit mikro yaitu Kupedes dan KUR Mikro. Terdapat peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar dalam pemberian kredit mikro yakni Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015 sebagai dasar pemberian kredit Kupedes dan juga Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro sebagai dasar dalam pemberian kredit KUR Mikro. Berikut adalah tahap-tahap pelaksanaan pemberian kredit mikro di BRI Unit Sulfat:

1. Tahap Permohonan kredit

Pada tahap permohonan kredit ini adalah pengajuan kredit oleh nasabah dengan cara mendatangi kantor unit dengan melengkapi persyaratan tertentu, terdapat persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh calon debitur yakni:

- a. Berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam BAB II Pasal 10 ayat (1) Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015 tentang persyaratan umum calon debitur Kupedes antara lain:⁴

Pasal 10

- 2. Calon debitur Kupedes adalah debitur individual, dengan persyaratan:**
 - a. WNI cakap hukum
 - b. Usia calon debitur minimal 21 tahun atau sudah menikah. Batasan maksimal usia calon debitur/debitur Kupedes ditambah dengan jangka waktu kredit adalah maksimal 75 tahun

⁴Pasal 10 ayat (1) **Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015..**

- c. Menyerahkan fotocopy KTP (calon debitur dan suami/istri calon debitur) atau kartu identitas lainnya dan harus dicocokkan dengan aslinya. Identitas calon debitur juga harus dicocokkan dengan Kartu Keluarga (KK) yang masih berlaku, Surat Nikah, dll, untuk memastikan hubungan kekeluargaannya
 - d. Untuk penyaluran Kupedes dengan plafond diatas Rp. 50 Juta, debitur wajib memiliki NPWP. Apabila pada saat pengajuan debitur belum memiliki NPWP, maka pemenuhan NPWP dapat dilakukan pada saat kredit berjalan. Untuk kepentingan pengurusan NPWP dimaksud debitur setuju memberikan kuasa kepada BRI untuk mengajukan permohonan yang pengurusan NPWP atas nama yang berhutang ke kantor pajak.
- b. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 yang terdapat dalam BAB II tentang Pelaksanaan KUR Mikro, penjaminan akan diberikan kepada calon debitur KUR Mikro dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁵

BAB II

Ketentuan Umum

- 1) Calon debitur mempunyai usaha produktif dan layak namun tidak memiliki agunan tambahan sebesar yang dipersyaratkan Bank Pelaksana.
- 2) Calon debitur dapat sedang menerima Kredit/Pembiayaan, seperti kredit kepemilikan rumah, kredit kendaraan bermotor, dan kartu kredit, serta KUR dengan kolektabilitas lancar.
- 3) Calon debitur memiliki surat Ijin Usaha Mikro dan Kecil (IUMK) yang diterbitkan pemerintah daerah setempat atau surat ijin lainnya.
- 4) Calon debitur yang sedang menerima KUR Mikro diperbolehkan mendapatkan fasilitas tambahan kredit/pembiayaan dengan total pinjaman sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan pengaturan sebagai berikut:

⁵BAB II huruf A Ketentuan Umum, **Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro.**

- e. Untuk skema Kredit/Pembiayaan Investasi dengan Kredit/Pembiayaan Investasi dan Modal Kerja diijinkan.
 - f. Pemberian Kredit/pembiayaan investasi dan kredit/pembiayaan modal kerja dapat dilakukan bersamaan dalam program KUR Mikro.
- 5) Untuk calon debitur yang akan meminjamkan KUR Mikro, diwajibkan untuk dilakukan pengecekan Sistem Informasi Debitur Bank Indonesia.
 - 6) Dalam hal calon debitur masih memiliki baki debet kredit/pembiayaan produktif dan kredit pembiayaan program diluar KUR yang tercatat pada Sistem Informasi Debitur Bank Indonesia (SID BI), tetapi yang bersangkutan sudah melunasi pinjaman, maka diperlukan surat keterangan lunas/roya dengan lampiran cetakan rekening dari bank pelaksana/pembiayaan sebelumnya.
 - 7) Setiap debitur hanya dapat menerima KUR Mikro dengan total akumulasi plafon termasuk suplesi atau perpanjangan maksimal Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) per debitur dari Bank Pelaksana KUR.
 - 8) Penyaluran KUR Mikro oleh bank pelaksana dilaksanakan dengan mengacu kepada basis data yang dihimpun dari Sumber Kementerian Teknis, Pemerintah Daerah, Bank Pelaksana, Perusahaan Penjamin.
 - 9) Perusahaan penjamin menyiapkan daftar debitur yang dinilai dapat memperoleh fasilitas Imbal Jasa Penjaminan (IJP) dari pemerintah kepada Kementerian Koperasi dan UKM selaku Kuasa Pengguna Anggaran (KPA)
 - 10) Bank pelaksana memutuskan pemberian KUR berdasarkan penilaian terhadap kelayakan usaha sesuai dengan asas-asas perkreditan yang sehat, serta dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.

Dalam pelaksanaan permohonan kredit di BRI Unit Sulfat berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, menyebutkan syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur yakni:⁶

“Untuk jenis kredit Kupedes syarat yang harus dipenuhi diantaranya:

1. WNI cakap hukum

⁶Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, tanggal 27 Januari 2016.

2. Usia calon debitur minimal 21 tahun atau sudah menikah. Batasan maksimal usia calon debitur/debitur Kupedes ditambah dengan jangka waktu kredit adalah maksimal 75 tahun
3. Menyerahkan fotocopy KTP (calon debitur dan suami/istri calon debitur) atau kartu identitas lainnya dan harus dicocokkan dengan aslinya. Identitas calon debitur juga harus dicocokkan dengan Kartu Keluarga (KK) yang masih berlaku, Surat Nikah, dll, untuk memastikan hubungan kekeluargaannya
4. Untuk penyaluran Kupedes dengan plafond diatas Rp. 50 Juta, debitur wajib memiliki NPWP. Apabila pada saat pengajuan debitur belum memiliki NPWP, maka pemenuhan NPWP dapat dilakukan pada saat kredit berjalan.

Sedangkan untuk jenis kredit KUR Kupedes, syarat yang harus dipenuhi adalah:

1. WNI cakap hukum
2. Memiliki usaha produktif
3. Tidak sedang menerima kredit/pembiayaan modal kerja dan/atau investasi dari perbankan dan/atau yang tidak sedang menerima kredit program dari pemerintah.
4. Terkait dengan ketentuan tersebut di atas, khusus KUR Mikro tidak diwajibkan untuk dilakukan pengecekan Sistem Informasi Debitur Bank Indonesia.
5. Dapat sedang menerima kredit konsumtif (Kredit Kepemilikan Rumah, Kredit Kendaraan Bermotor, Kartu Kredit dan kredit konsumtif lainnya).
6. Dalam hal calon Debitur masih memiliki debit yang tercatat pada SID BI tetapi yang bersangkutan telah melunasi pinjaman tersebut, maka diperlukan Surat Keterangan Lunas/Roya dengan lampiran cetakan rekening Koran dari bank pemberi kredit/pembiayaan sebelumnya.
7. Legalitas Calon Debitur: Identitas berupa KTP dan Kartu Keluarga
8. Perijinan Calon Debitur: Ijin usaha seperti TDP,SIUP, dan SITU dapat digantikan dengan Surat Keterangan Usaha dari Lurah / Kepala Desa.

Dari ketentuan persyaratan tersebut terdapat syarat substansial dan alternatif yang harus terpenuhi yakni:⁷

“syarat substansial yang wajib dipenuhi oleh debitur yakni WNI cakap hukum, memiliki usaha produktif, pemenuhan syarat legalitas seperti KTP dan KK serta perizinan sedangkan syarat lainnya yang bersifat alternative yaitu sesuai syarat yang telah

⁷Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, tanggal 27 Januari 2016.

disebutkan sebelumnya dengan pengecualian syarat yang bersifat substansial yang telah disebutkan sebelumnya.”

Secara umum pelaksanaan permohonan kredit yang dilakukan di BRI Unit Sulfat sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dalam pemberian kredit mikro sebagaimana dijelaskan sebelumnya.

Syarat mengenai kecakapan hukum dimana pihak bank menetapkan usia 21 (dua puluh satu) tahun sebagai usia minimal untuk dapat melakukan permohonan kredit, hal ini dibenarkan dalam KUHPerdara maupun dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menetapkan batas cakap atau tidaknya subjek hukum. Dalam pasal 330 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa mereka yang belum dewasa adalah yang belum genap mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Sedangkan dalam Undang-Undang Perkawinan disebutkan bahwa anak adalah mereka yang belum genap mencapai usia 18 (delapan belas) tahun.

2. Analisis Kredit

Dalam mencegah terjadinya kredit macet maka BRI Unit Sulfat harus melaksanakan analisis kredit, berdasarkan pasal 10 ayat (1) huruf g Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015 menyebutkan bahwa:⁸

“pada prinsipnya analisis yang dilakukan dalam dalam rangka pemberian Kupedes meliputi aspek 5 C’s. Untuk pemberian

⁸Pasal 10 ayat (1) huruf g **Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015..**

Kupedes didasarkan pada analisis terhadap usaha debitur untuk melakukan *Repayment Capacity* (RPC-nya).”

Dalam pedoman pelaksanaan kredit bisnis mikro yang digunakan di BRI Unit Sulfat penilaian aspek 5 C tersebut meliputi:

a. *Character* (penilaian watak)

Adalah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian *character* merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji, serta kemauan untuk membayar kembali hutang-hutangnya. Bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemauan membayar pemohon.

b. *Capacity* (penilaian kemampuan)

Bertujuan mengukur tingkat kemampuan membayar dari hasil usaha yang akan dibiayai dengan memperhatikan informasi umum mengenai usaha yang akan dibiayai, informasi tersebut dipakai dalam rangka menilai kebutuhan kredit maupun untuk menilai kemampuan untuk membayar kembali (*Repayment Capacity*). Hal ini dilihat dari kemampuan yang dimiliki calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.

c. *Capital* (penilaian modal)

Adalah dana yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Bank harus menilai

keuangan dari calon debitur, berapa keadaan permodalan, sumber-sumber dana dan penggunaannya.

d. *Collateral* (penilaian agunan)

Adalah barang-barang yang diserahkan oleh calon nasabah sebagai agunan kredit yang akan diterimanya. Tujuan penilaian collateral adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban finansial kepada BRI Unit dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti kepemilikan atau status hukumnya. Agunan ini terdiri dari dua jenis, yang pertama adalah agunan pokok yaitu berupa usaha yang dibiayai oleh kredit yang diajukan oleh nasabah. Dan yang kedua adalah agunan tambahan, agunan ini diwajibkan untuk dipenuhi oleh calon debitur jika mengajukan kredit diatas 25juta, agunan ini harus berupa sertifikat hak atas tanah. Pada prinsipnya calon debitur diharapkan dapat menyerahkan agunan untuk dapat mengcover besarnya kerugian yang mungkin akan ditanggung oleh pihak bank jika nantinya terjadi kredit macet.

e. *Condition of economy* (penilaian kondisi ekonomi)

Bank harus menganalisis keadaan ekonomi dari calon debitur untuk mengetahui prospektif atau tidaknya usaha yang hendak dibiayai. Antara lain mencakup analisa terhadap pembeli, persaingan, produk, subsitusi, serta hal-hal lainnya yang dihubungkan dengan keadaan dan prospek usaha pemohon.

Namun dalam penerapannya di BRI Unit Sulfat semua syarat tersebut tidak selalu dapat terpenuhi, seperti yang dijelaskan oleh Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai berikut:⁹

“Idealnya syarat 5C harus semuanya terpenuhi, namun di kredit mikro yang segala sesuatunya masih dilakukan dengan cara sederhana sehingga tidak semua syarat 5C harus terpenuhi. Melihat pertimbangan bisnis dan peraturan pemerintah, misal untuk KUR.”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa seharusnya proses analisis yang dilakukan dalam rangka pemberian kredit harus memenuhi aspek 5C. Namun hal tersebut tidak sepenuhnya dapat terpenuhi, dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu misalnya untuk keperluan bisnis BRI Unit dan juga dikarenakan adanya peraturan dari pemerintah yang menjadikan proses analisa tidak memenuhi aspek 5 C. Hal ini bisa dilihat dalam penerapan analisa pada jenis kredit KUR, penilaian dalam bentuk *Collateral*/agunan tidak diperlukan karena jenis kredit ini telah dijamin oleh pemerintah sehingga tidak diperlukan adanya jaminan tambahan.

Jika peraturan yang digunakan di BRI dikaitkan dengan ketentuan dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang menyebutkan bahwa:¹⁰

“dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

⁹Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, tanggal 27 Januari 2016.

¹⁰Pasal 8 ayat (1) **Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.**

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 8 ayat (1) diatas harus didapatkan setelah dilakukan proses analisis yang mendalam terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur atau yang lebih dikenal dengan 5C. Jadi dapat disimpulkan bahwa peraturan yang digunakan BRI telah sesuai dan mengacu pada peraturan perundang-undangan perbankan.

3. Keputusan Kredit

Pejabat yang berwenang untuk mengambil keputusan kredit adalah pejabat pemutus. Keputusan kredit diambil oleh beberapa pejabat yang berwenang di bidang masing-masing, tergantung berapa besar plafon kredit yang akan dicairkan, seperti yang dijelaskan oleh Kepala Unit Sulfat Atjiek Arumiyani berikut ini:¹¹

- a. Kepala Unit berhak memutus kredit dengan plafon kredit sebesar 25-50 juta.
- b. Asisten Manajemen Bisnis Mikro berhak memutus kredit dengan plafon kredit sebesar 50-100 juta.
- c. Majamenen Bisnis Mikro berhak memutus kredit dengan plafon kredit sebesar 100-200 juta.
- d. Pimpinan Cabang berhak memutus kredit dengan plafon kredit sebesar lebih dari 200 juta.

¹¹Wawancara dengan ibu Atjiek Arumiyani, Kepala PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, tanggal 18 November 2015

Proses pemberian putusan kredit dan pencairan harus mengacu pada ketentuan yang berlaku, yakni:

- a. Apabila dari hasil analisis permohonan kredit yang dilakukan oleh pejabat pemrakarsa (Mantri, Kepala Unit dan AMBM) terdapat hal-hal yang diragukan dan pemutus tidak sependapat dengan hasil pemeriksaan pejabat pemrakarsa, maka pejabat pemutus (Kepala Unit/AMBM/MBM/Pinca) dapat melakukan pemeriksaan ulang secara *on the spot* untuk memastikan kebenaran, keakuratan, dan kewajarannya.
- b. Setelah diperiksa ulang oleh pejabat pemutus kredit (Kepala Unit/AMBM/MBM/Pinca, maka terhadap SKPP tersebut harus diputus oleh pejabat setingkat lebih tinggi maksimal Pinca, dengan disertai alasan-alasan yang kuat.
- c. Pejabat pemutus hanya dapat melakukan putusan apabila benar-benar telah mengetahui, mengerti, serta menguasai keadaan debitur yang akan dibiayai. Pada dasarnya pejabat pemutus hanya boleh memutus apabila telah memiliki keyakinan dan tidak ada keraguan atas kebenaran informasi debitur yang akan diputus serta terhadap pemenuhan seluruh persyaratan yang ditetapkan dan ketentuan terkait lainnya.
- d. Pejabat pemrakarsa dan pemutus juga harus memastikan kebenaran alamat calon debitur.

Dalam penerapannya di BRI Unit Sulfat yang berhak untuk melakukan putusan kredit adalah Kepala Unit, dengan plafon sampai

dengan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Hal ini telah sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh BRI.

4. Perjanjian Kredit

Setiap perjanjian kredit harus dituangkan dalam bentuk tertulis. Perjanjian kredit ini dinamakan dengan Surat Pengakuan Hutang (lampiran Struktur Surat Pengakuan Hutang ini berisi tentang:

a. Judul

Adalah bagian dari perjanjian kredit yang berisi keterangan mengenai hal yang diatur atau diperjanjikan dalam perjanjian.

b. Komparisi

Berisi tentang identitas para pihak yakni pemohon dan pejabat bank, uraian yang menunjukkan bahwa yang bersangkutan adalah cakap hukum dan memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum.

c. Premis

Adalah bagian dari perjanjian kredit yang berisi keterangan yang berisikan uraian singkat mengenai hal yang menjadi latar belakang atau maksud para pihak membuat perjanjian.

d. Batang Tubuh

Adalah bagian dari perjanjian kredit yang berisi syarat dan ketentuan pemberian kredit yang disepakati para pihak.

e. Penutup Akta

Bagian dari perjanjian kredit yang berisi pemateraan dan tanda tangan para pihak.

Bentuk dari surat pengakuan hutang ini baku. Isi dari Surat Pengakuan Hutang adalah sebagai berikut:

- a. Identitas para pihak
- b. Penggunaan dan bentuk pinjaman
- c. Jangka waktu pinjaman, angsuran, pelunasan maju dan pembayaran tepat waktu
- d. Profesi, denda dan biaya-biaya
- e. Agunan
- f. Asuransi
- g. Kewajiban lain yang berutang
- h. Pengawasan dan pemeriksaan
- i. Pernyataan
- j. Klausula publikasi
- k. Domisili
- l. Ketentuan lain-lain.

Dalam penerapannya di BRI Unit Sulfat, perjanjian kredit ini dilakukan secara tertulis. Pihak bank telah menyediakan formulir perjanjian kredit yang berupa Surat Pengakuan Hutang yang wajib diisi dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni pihak bank dan calon debitur. Dalam proses penandatanganan SPH tersebut pihak bank yang diwakili oleh *customer service* akan menyodorkan formulir SPH tersebut kepada calon debitur. *Customer service* akan membacakan isi dari perjanjian kredit tersebut kemudian akan dilakukan perundingan antara pihak bank dan calon debitur terhadap klausula-klausula tertentu saja,

yakni jumlah kredit, bentuk dan tujuan penggunaan kredit, jangka waktu serta jaminan yang akan diserahkan oleh calon debitur. Untuk syarat-syarat peminjaman uang dan klausula lain bank tidak memperbolehkan adanya perundingan ataupun perubahan terhadap isi syarat-syarat yang tercantum dalam SPH tersebut. Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan oleh Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia yakni sebagai berikut:¹²

“Untuk point-point tertentu debitur mempunyai hak untuk menentukan klausula dalam isi perjanjian kredit seperti dalam klausula mengenai jumlah, bentuk dan penggunaan kredit serta di klausula jangka waktu kredit dan jaminan. Untuk klausula yang lain sudah baku kecuali dipersyaratkan lain sesuai dengan *judgement* pemutus kredit.

Kenyataan praktik perjanjian perkreditan dimana prosesnya didahului dengan kebijaksanaan bank membuat suatu model perjanjian kredit dalam hal ini disebut Surat Pengakuan Hutang yang sudah tercetak rapi berisi syarat-syarat peminjaman uang. Dalam proses pra-negosiasi dan proses penandatanganan SPH pihak bank tidak menghendaki perubahan atas isi syarat-syarat peminjaman uang yang sudah tercetak dalam SPH. Pihak bank cenderung mensyaratkan calon debitur untuk menerima model perjanjian kredit tersebut agar mendapatkan fasilitas kredit yang dibutuhkannya. Dengan praktik seperti itu, praktik pembuatan dan penandatanganan model Perjanjian Kredit telah memenuhi ciri *standaart contract* yakni:¹³

- a. Bahwa isinya telah terlebih dahulu ditetapkan secara tertulis

¹²Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, tanggal 27 Januari 2016.

¹³H.P. Panggabean, **Praktik Standaard Contract (Perjanjian Baku) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan**, PT. Alumni, Bandung, 2012, hlm. 116.

- b. Bahwa pihak yang menawarkan berada dalam situasi ekonomi yang lebih unggul.

Perjanjian kredit yang diterapkan dalam BRI Unit Sulfat ini jika dikaitkan dengan Penjelasan pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Maka BRI Unit Sulfat sudah memenuhi ketentuan undang-undang perbankan.

Jika dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Sepanjang keempat syarat tersebut telah dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian kredit dianggap telah sah menurut pasal 1320 KUHPdata.

5. Pengikatan Jaminan

Di PT. BRI Unit terdapat 2 jenis kredit mikro, yakni KUR Mikro dan Kupedes. Untuk KUR Mikro jenis agunan pokok yang digunakan yakni berupa objek yang dibiayai, sedangkan agunan tambahan seperti tanah/bangunan, kendaraan tidak wajib dipenuhi. Apabila calon debitur

menyerahkan agunan tambahan, maka terhadap agunan tersebut tidak diperlukan adanya pengikatan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro.

Sedangkan untuk jenis kredit Kupedes pada prinsipnya calon debitur Kupedes diharapkan dapat menyerahkan agunan yang nilainya meng-*cover* Kupedes yang diberikan (pokok+bunga). Hal ini telah dijelaskan oleh Erlanda Ervan Pratama, Petugas Administrasi KUR PT. BRI Unit Sulfat yang menyebutkan bahwa:¹⁴

“kredit mikro Kupedes yakni dengan peminjaman diatas Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) diwajibkan untuk menyerahkan jaminan berupa hak atas tanah”

Agunan tambahan Kupedes dapat dipertimbangkan tidak meng-*cover* 100% pokok Kupedes dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Pemberian Kupedes dalam rangka suplesi atau migrasi debitur dari kupedes rakyat ke kupedes.
- b. Debitur telah menikmati kupedes atau kupedes rakyat di BRI Unit dengan jangka waktu minimal 2 tahun.
- c. *Track record* debitur selama mendapatkan pinjaman kupedes atau kupedes rakyat di BRI Unit tidak pernah menunggak.

Batasan besaran *coverage* agunan tambahan Kupedes sebagaimana dimaksud pada butir 2 diatas akan ditetapkan dengan surat tersendiri oleh Divisi Kebijakan dan Pengembangan Bisnis Mikro.

¹⁴Wawancara dengan Bapak Erlanda Ervan Pratama, Petugas Administrasi KUR PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, tanggal 18 November 2015

Jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah, merupakan kontra prestasi bagi BRI Unit yang telah mengeluarkan sejumlah uang dalam bentuk Kupedes kepada nasabah yang bersangkutan. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan dapat dijadikan jaminan kredit yakni sebagai berikut:

a. Syarat ekonomis :

- 1) Dapat diperjual belikan secara bebas
- 2) Nilai ekonomis atau nilai pasar harus lebih besar dari Kupedesnya.
- 3) Mudah dipasarkan dan biaya pencairannya relatif murah
- 4) Bernilai relatif konstan atau cenderung meningkat
- 5) Kondisi dan lokasinya strategis (untuk benda tetap)
- 6) Tidak cepat rusak
- 7) Manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu Kupedes yang diberikan.
- 8) Harus mempunyai nilai ekonomis.

b. Syarat yuridis :

- 1) Agunan sebaiknya milik calon nasabah sendiri
- 2) Tidak dalam sengketa
- 3) Ada bukti pemilikan atau penguasaan
- 4) Belum dijaminkan kepada pihak lain.

Dalam ketentuan BRI yang terdapat dalam Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015 dijelaskan syarat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan adalah:¹⁵

“Tanah atau Tanah/Bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya.

- a. Untuk seluruh agunan tersebut diatas, cukup dibuatkan:
 1. Surat Kuasa Menjual Agunan tidak notariil
 2. Surat Pernyataan dan Penyerahan Agunan dan Bukti Penerimaan Agunan
- b. Untuk daerah tertentu dimungkinkan status tanah selain SHGB, SHM, dan SHGU, misalnya: Surat Ganti Rugi, Tanah Garapan, Hak Sewa atas tanah milik Pemda Kotamadya Surabaya yang lazim disebut sebagai Surat Hijau, atau tanah dengan hak sewa lainnya yang sejenis dibuatkan Perjanjian Penyerahan Hak Kepemilikan Secara Kepercayaan Terhadap Bangunan dan dibuatkan Surat Kuasa Menjual Agunan.”

Dalam ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit adalah tanah atau tanah/bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik/Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya. Pengikatan jaminan dalam bentuk hak atas tanah tidak dilakukan di kredit mikro. Untuk seluruh agunan tersebut hak atas tanah, cukup dibuatkan surat Kuasa Menjual Agunan tidak notariil dan surat Pernyataan dan Penyerahan Agunan dan Bukti Penerimaan Agunan.

Dalam pelaksanaannya di BRI Unit Sulfat berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Erlanda Ervan Pratama sebanyak 34, 21% nasabah kredit mikro di BRI Unit Sulfat menggunakan jaminan berupa hak atas tanah. Pengikatan jaminan berupa hak atas tanah tersebut

¹⁵Pasal 7 ayat (3) **Surat Edaran Direksi BRI NOSE: S. 09-DIR/ADK/05/2015.**

dilakukan secara dibawah tangan dengan cara mengisi Surat Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Menjual Agunan yang hanya ditandatangani oleh pihak pertama yaitu bank selaku kreditur dan pihak kedua selaku debitur saja tanpa diketahui oleh notaris.

Pihak bank menguasai jaminan hak atas tanah berupa sertifikat yang dijadikan agunan oleh debitur atas dasar Surat Kuasa Menjual Agunan , Surat Pernyataan dan Penyerahan Agunan serta Bukti Penerimaan Agunan yang telah ditandatangani. Pihak bank dalam menguasai objek jaminan hanya untuk faktor psikologis bagi debitur agar bisa melunasi pinjaman. Karena pada prinsipnya jaminan yang diserahkan tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi.

6. Pencairan Kredit

Dalam tahap droping kredit harus memenuhi seluruh syarat dalam pengajuan kredit, seperti yang dijelaskan oleh Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat sebagai berikut:

“Droping kredit mikro tetap harus memenuhi seluruh syarat pengajuan kredit. Bila ada yang tidak memenuhi syarat maka bisa diajukan ijin prinsip ke Kantor Cabang dengan memberikan alasan pertimbangan mengapa kredit tersebut tetap bisa direalisasi (tergantung *risk appetite* dari pemutus).”

Dalam tahap pencairan Kupedes, langkah-langkah yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

a. Persiapan Pencairan

Setelah berkas pinjaman diputus, *Customer service* mencatatnya pada Register dan segera melaksanakan persiapan pencairan sebagai berikut :

- 1) Memberitahukan kepada calon nasabah bahwa permohonan Kupedesnya telah mendapat persetujuan atau putusan dan kepastian tanggal pencairannya.
- 2) Menyiapkan Surat Pengakuan Hutang (SPH)
- 3) Mempersiapkan dan menyelesaikan surat-surat pengikatan agunan sesuai putusan kredit.

- 4) Mengisi kuitansi pencairan Kupedes

Adapun data-data yang diisikan pada kuitansi adalah meliputi:

- 1) Nama BRI Unit yang bersangkutan.
 - 2) Nomor Rekening
 - 3) Nama dan alamat nasabah.
 - 4) Jumlah Kupedes pokok dan bunga.
 - 5) Jangka waktu dan masa tenggang (*grace period*).
 - 6) Jumlah angsuran pokok dan bunga.
 - 7) Sisa janji.
 - 8) Nomor rekening simpanan nasabah.
 - 9) Jumlah pencairan Kupedes.
- b. Penandatanganan Perjanjian Pencairan

Berkas atau kelengkapan pencairan disini terdiri dari Surat Pengakuan Hutang (SPH), surat pengikatan agunan dan kuitansi pembayaran.

Sebelum penanda tangan berkas pencairan Kupedes, yang perlu dipastikan bahwa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pencairan Kupedes telah disetujui dengan membubuhkan cap jempol atau tanda tangan pada dokumen-dokumen tersebut, khususnya dokumen yang menyangkut agunan baik agunan milik debitur sendiri maupun agunan milik orang lain.

Adapun urutan kegiatan yang harus dilaksanakan oleh *Customer service* adalah sebagai berikut :

- 1) Meminta asli tanda bukti diri nasabah untuk meyakinkan bahwa nasabah tersebut benar-benar yang berhak, untuk kemudian membacakan isi SPH dan menjelaskan syarat-syarat Kupedesnya, sampai nasabah benar-benar memahami isi dari SPH tersebut.
- 2) Meminta nasabah untuk :
 - a) Membubuhkan cap jempol atau tanda tangan pada SPH dan Surat Kuasa Menjual Agunan serta Bukti Penerimaan Agunan yang dilakukan didepan *Customer service* dan harus mengenai meterai yang telah disediakan.
 - b) Membubuhkan cap jempol atau tanda tangan pada kuitansi bagian depan yang dilakukan di depan *Customer service*.
 - c) Menulis sendiri (bagi nasabah yang dapat menulis) pada bagian bawah SPH, pada kolom diatas cap jempol atau tanda tangan dengan kalimat sbb :

"Baik untuk sejumlah Rp. (.....) ditambah bunga dan ongkos-ongkos".

- d) Mengesahkan SPH kepada pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku.
 - e) Mencatat pada Register Sisa Pinjaman (RSP) persektor ekonomi, untuk mendapatkan nomor folio peminjam. Nomor tersebut selanjutnya dipergunakan sebagai nomor rekening sub buku besar yang dicatat pada kartu nasabah dan kuitansi pembayarannya. Nomor rekening harus sesuai dengan sektor ekonomi yang bersangkutan.
 - f) Mencocokkan cap jempol atau tanda tangan dengan cap jempol atau tanda tangan pada tanda bukti diri dan dengan cap jempol atau tanda tangan pada waktu pendaftaran.
 - g) Menyerahkan kuitansi dan tanda bukti diri serta semua berkas pencairan kepada Kaunit untuk difiat bayar.
- c. Fiat Bayar

Urutan kegiatan yang harus dilaksanakan oleh Kaunit adalah sebagai berikut :

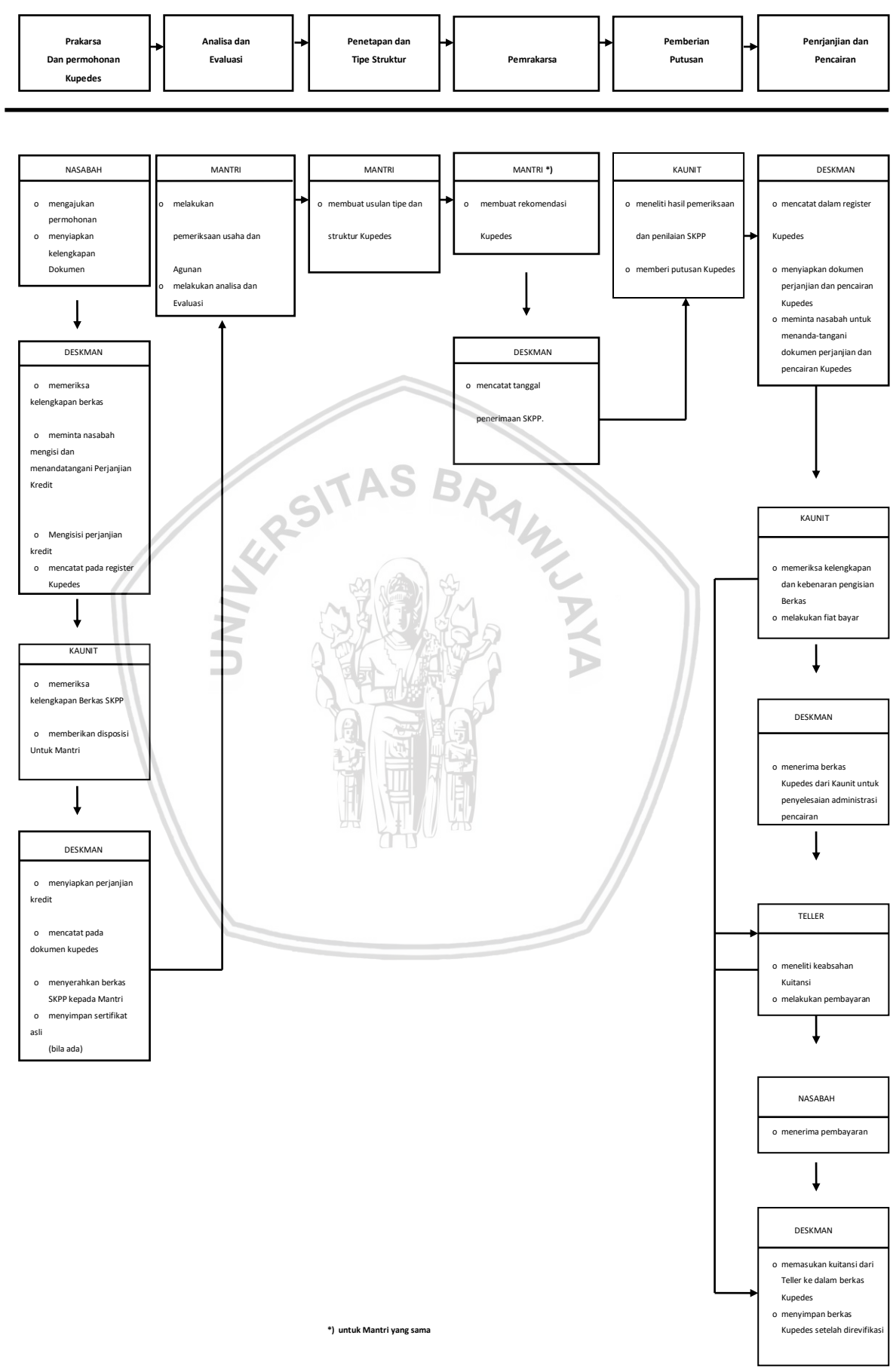
- 1) Menerima kuitansi dan berkas Kupedes dari *Customer service*.
- 2) Memeriksa kelengkapan dan kebenaran pengisian berkas Kupedes untuk dicocokkan dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam putusan Kupedes serta mencocokkan cap jempol atau tanda tangan pada SPH, dan kuitansinya

- 3) Setelah yakin akan kebenarannya, Kaunit membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan bayar atau fiat bayar
- d. Pembayaran Pencairan Kupedes

Pembayaran pencairan Kupedes kepada nasabah dilakukan oleh Teller berdasarkan kuitansi yang diterima dari Kaunit dengan terlebih dahulu meneliti keabsahan kuitansi tersebut.

Alur putusan kupedes oleh Kepala Unit tersebut bisa lebih jelas jika digambarkan dalam bagan sebagai berikut:





7. Pengawasan Kredit

Yang bertugas melakukan pengawasan kredit adalah para Pekerja Kredit Lini (PKL). Di kredit mikro PKL adalah mantri (marketing) selaku pemrakarsa, Kepala Unit selaku pemutus atau pemrakarsa, serta Asisten Manajer Bisnis Mikro dan Manajer Bisnis Mikro selaku pemutus.

Di kredit mikro jika terjadi kredit macet maka penagihan harus lebih diintensifkan dengan cara-cara yang persuasive dan dilakukan penyelamatan kredit bermasalah seperti restrukturisasi kredit. Untuk kredit KUR, saat kredit tersebut macet maka bank bisa melakukan klaim asuransi kepada Askrindo atau Jamkrindo.

Penyebab terbesar yang sering menjadi alasan terjadinya kredit macet adalah faktor bisnis seperti penurunan usaha yang diakibatkan sehingga RPC (*Repayment Capacity*) debitur ikut menurun sehingga sulit untuk mengangsur pinjaman.

Pengawasan yang efektif untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya tunggakan kembali dari pinjaman tersebut maka jajaran kredit lini harus melakukan langkah-langkah sebagai berikut : ¹⁶

- a. Pada berkas kreditnya harap dilengkapi dengan blangko riwayat pinjaman atas nama yang bersangkutan.
- b. Mantri dan atau Kepala unit harus selalu memonitor terhadap kredit tersebut dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran (kewajiban) harus segera melakukan pemeriksaan lapangan untuk

¹⁶Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia, tanggal 27 Januari 2016.

mengetahui penyebab keterlambatan serta segera memberikan peringatan agar yang bersangkutan segera membayar kewajibannya secara tepat waktu.

- c. Pembinaan dan pengawasan terhadap kredit kepada debitur yang pernah melakukan tunggakan sebelumnya agar masuk dalam prioritas utama dalam setiap pemeriksaan.

8. Pelunasan Kredit

Tahap pelunasan kredit ini adalah tahap akhir dari tahap pelaksanaan kredit. Debitur melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kredit yang telah dicairkan sesuai dengan yang telah disepakati oleh pihak bank dan pihak debitur dalam perjanjian kredit.

Jika debitur tidak bisa melunasi kredit maka yang bisa dilakukan oleh bank adalah menagih terus agar pinjaman tersebut lunas. Atas debitur yang tidak bisa melunasi maka debitur tersebut masuk dalam Daftar Hitam BRI dan BI.

C. Pertimbangan Bank Dalam Memberikan Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebeani Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/12/PBI/2015 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis

Dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah disebutkan bahwa:¹⁷

Pasal 2

- (1) Bank Umum wajib memberikan Kredit atau Pembiayaan UMKM.
- (2) Jumlah Kredit atau Pembiayaan UMKM sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) yang dihitung berdasarkan rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan.
- (3) Pencapaian rasio pemberian Kredit atau Pembiayaan UMKM sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap, sebagai berikut:
 - a. tahun 2013: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan sesuai kemampuan Bank Umum yang dicantumkan dalam Rencana Bisnis Bank;
 - b. tahun 2014: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan sesuai kemampuan Bank Umum yang dicantumkan dalam Rencana Bisnis Bank;
 - c. tahun 2015: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan paling rendah 5% (lima persen);
 - d. tahun 2016: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan paling rendah 10% (sepuluh persen);
 - e. tahun 2017: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan paling rendah 15% (lima belas persen); dan
 - f. sejak tahun 2018: rasio Kredit atau Pembiayaan UMKM terhadap total Kredit atau Pembiayaan paling rendah 20% (dua puluh persen).

Terhadap ketentuan tersebut maka PT. Bank Rakyat Indonesia sebagai bank umum telah diamanatkan untuk melakukan pembiayaan kredit atau pembiayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah dengan total rasio pemberian kredit paling rendah 5% (lima persen) pada tahun 2015. Jika tidak memenuhi

¹⁷Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/12/PBI/2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis Dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

persyaratan tersebut maka berdasarkan Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 13 huruf C Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/12/PBI/2015 disebutkan bahwa:¹⁸

Pasal 13

- (1) Bank Umum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis.

Pasal 13C

Selain mengenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 13A, Bank Indonesia dapat merekomendasikan kepada otoritas pengawas bank untuk melakukan tindakan sesuai dengan kewenangannya.

Atas dasar peraturan Bank Indonesia tersebut maka BRI diharuskan agar memenuhi standart yang telah ditetapkan agar tidak dikenakan sanksi tertentu. Namun dalam ketentuan BRI sendiri tidak menyebutkan faktor yang menjadi pertimbangan bank dalam memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan khususnya PT. Bank Rakyat Indonesia Unit, karena pada penerapannya hanya di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit yang dapat menerima jaminan berupa hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan dengan plafon kredit diatas Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Menindaklanjuti ketentuan dari Bank Indonesia tersebut maka BRI mempunyai pertimbangan tersendiri dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan, yakni:

1. Pertimbangan Yuridis

a. Kredit Kupedes

¹⁸Pasal 13 dan pasal 13 C, *ibid.*

Peraturan yang mendasari dilakukannya pemberian kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan bukan berasal dari undang-undang melainkan dari peraturan internal BRI di Pasal 7 SE BRI NOSE: S.09_DIR/ADK/05/2015 yang berbunyi:¹⁹

“Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah Tanah atau Tanah/Bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya.

Untuk seluruh agunan tersebut diatas, cukup dibuatkan:

- a. Surat Kuasa Menjual Agunan tidak notariil
- b. Surat Pernyataan dan Penyerahan Agunan dan Bukti Penerimaan Agunan

Untuk daerah tertentu dimungkinkan status tanah selain SHGB, SHM, dan SHGU, misalnya : Surat Ganti Rugi, Tanah Garapan, Hak Sewa atas tanah milik Pemda Kotamadya Surabaya yang lazim disebut sebagai Surat Hijau, atau tanah dengan hak sewa lainnya yang sejenis dibuatkan Perjanjian Penyerahan Hak Kepemilikan Secara Kepercayaan Terhadap Bangunan dan dibuatkan Surat Kuasa Menjual Agunan.”

Dalam peraturan tersebut telah disebutkan secara jelas bahwa terhadap jaminan hak atas tanah yang berupa tanah atau tanah/bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHBG, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya hanya perlu dibuatkan:

- 1) Surat Kuasa Menjual Agunan (lampiran 2);
- 2) Surats Pernyataan Penyerahan Agunan dan Bukti Penerimaan Agunan (lampiran 3).

¹⁹Pasal 7 Surat Edaran Direksi BRI Nose: S.09-DIR/ADK/05/2015 tentang Dasar Pemberian Kredit Kupedes.

Tidak perlu dilakukan pengikatan dalam Hak Tanggungan, serta hanya dilakukan secara dibawah tangan yang ditandatangani oleh pihak bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur.

Dasar sebagaimana yang disebutkan dalam peraturan internal BRI di Pasal 7 SE BRI NOSE: S.09_DIR/ADK/05/2015 tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Terhadap Hak Atas Tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diharuskan dilakukan pembebanan HT. Dalam UUHT terdapat asas publisitas atau asas keterbukaan yang diatur dalam pasal 13 dan penjelasannya yang menyebutkan bahwa:

“pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sebagai syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya kepada pihak ketiga.”

Hal ini bertujuan agar pihak ketiga mengetahui akan adanya pembebanan tersebut, sehingga di kemudian hari tidak akan ada pihak yang dirugikan terhadap lahirnya pembebanan Hak Tanggungan tersebut.

b. Kredit KUR

Peraturan yang mendasari dilakukannya pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan adalah Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil, Dan

Menengah Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro pada bagian huruf D yang berbunyi:²⁰

“Agunan tambahan sesuai penilaian dari Bank Pelaksana KUR Mikro namun tanpa perikatan.”

Dalam ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa agunan tambahan pada prinsipnya tidak diperlukan dalam jenis kredit KUR ini. Karena kredit KUR merupakan kredit program pemerintah yang telah dilakukan penjaminan (*coverage ratio*) yang diberikan oleh perusahaan penjaminan sebesar 70% untuk sektor kredit/pembiayaan. Lembaga penjaminan yang digunakan adalah Askrindo atau Jamkrindo sehingga bila pinjaman macet maka BRI masih mendapatkan klaim sebesar 70% dari plafond pinjaman. Jadi kerugian BRI hanya 30%. Maka adanya jaminan tambahan tersebut bukan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh nasabah. Hal ini didasarkan pada penilaian dari pejabat pemrakarsa dan pemutus kredit dari BRI Unit, namun berdasarkan ketentuan dari Menteri Koordinator Bidang Perekonomian yang telah disebutkan diatas terhadap agunan tambahan yang diberikan oleh debitur tidak diperlukan adanya pengikatan.

2. Pertimbangan Non-Yuridis

Prinsip bisnis yang digunakan oleh BRI Unit yang memiliki kecenderungan untuk fokus kepada kredit mikro maka selain pertimbangan yuridis BRI juga mempunyai beberapa pertimbangan non-

²⁰BAB II huruf D, Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro.

yuridis mengapa jaminan hak atas tanah tidak dibebani hak tanggungan, antara lain:²¹

a. Kepercayaan

Asas utama pemberian kredit adalah kepercayaan, hal ini tergantung dari penilaian pejabat pemutus kredit pada calon nasabah. Apakah calon nasabah mempunyai karakter yang bisa dipercaya atau tidak. Jika nasabah dari awal dinilai tidak dapat dipercaya berdasarkan standart dari pejabat pemutus kredit maka pengajuan kredit akan tidak akan disetujui, begitupun sebaliknya.

b. Kemudahan

Karakteristik dari kredit mikro yang mempunyai konsumen terbesar berasal dari kalangan menengah kebawah maka mengharuskan bank untuk memiliki prosedur yang mudah, sehingga calon debitur tidak akan mengalami kesulitan dalam mengajukan permohonan kredit. Jika jaminan yang berupa hak atas tanah diharuskan untuk dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, maka prosedur pengajuan kredit mikro tidak akan memenuhi unsur kemudahan, karena proses pengikatan Hak Tanggungan melibatkan beberapa pihak yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan serta harus melewati prosedur tertentu.

c. Kesederhanaan

Kesederhanaan dalam prosedur pengajuan kredit mikro juga menjadi dasar pertimbangan bank dalam memberikan kredit mikro

²¹Wawancara dengan Bapak Irfian, Auditor PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, tanggal 27 Januari 2016

dengan jaminan berupa hak atas tanah yang tidak dibebani hak tanggungan. Kecenderungan yang dimiliki oleh konsumen kredit mikro yaitu tidak memiliki pengetahuan akan hukum yang mumpuni. Dalam hal ini pengetahuan hukum yang dimaksudkan adalah bahwa pada prinsipnya pemberian jaminan kredit berupa hak atas tanah diwajibkan untuk dilakukan pendaftaran pada BPN hal ini telah dicantumkan secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dalam pasal 13 bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan sebagai syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya kepada pihak ketiga. Dengan pertimbangan akan ketidaktahuan debitur atas peraturan perundang-undangan terkait pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan menjadikan bank bersedia untuk menyetujui permohonan kredit dari debitur.

d. Biaya murah

Biaya administrasi kredit yang murah menjadi penting dalam kredit mikro, karena jenis kredit ini memiliki plafond yang kecil sehingga apabila dilakukan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan kredit maka akan memberatkan konsumen kredit mikro. Biaya yang diperlukan dalam pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan yang berupa hak atas tanah cukup besar, sehingga tidak sesuai jika diterapkan pada kredit dengan skala mikro ini mengingat biaya administrasi dan provisi yang diterapkan cukup kecil. Besar

biaya administrasi dan provisi dalam kredit mikro kupedes akan dijelaskan dalam tabel:

Tabel 4.1

Provisi dan Biaya Administrasi Kupedes

No.	Plafon Kupedes (Rupiah)	Provisi	Biaya Administrasi
1.	s/d Rp. 20 juta	Tidak Dipungut	Rp. 20.000,-
2.	> Rp. 20 juta s/d Rp. 50 juta	Tidak Dipungut	Rp. 50.000,-
3.	>Rp. 50 juta s/d Rp. 100 juta	1 % X plafon	Rp. 100.000,-
4.	>Rp. 100 juta s/d Rp. 150 juta	1 % X plafon	Rp. 150.000,-
5.	>Rp. 150 juta s/d Rp. 200 juta	1 % X plafon	Rp. 200.000,-

Sumber : Data Primer PT. Bank Rakyat Indonesia

Dalam tabel tersebut terdapat ketentuan yang beragam mengenai provisi serta biaya administrasi yang dipungut oleh pihak bank. Cara perhitungan biaya provisi adalah dengan mengalikan sebesar 1 (satu) persen dari plafon kredit yang diajukan debitur. Dalam praktek di BRI Unit Sulfat, plafon kredit yang paling besar permintaannya dari nasabah adalah pada plafon nomor 2 yakni > Rp. 20 juta s/d Rp. 50 (lebih dari dua puluh juta rupiah sampai dengan lima puluh juta rupiah). Jadi besar biaya yang paling sering

digunakan adalah tidak dipungut biaya untuk provisi dan sebesar Rp. 50.000,- untuk biaya administrasi.

e. Efisiensi waktu

Prosedur pelaksanaan permohonan kredit sampai dengan pencairan kredit di BRI Unit diharapkan dapat diselesaikan dalam waktu yang cukup singkat. Jadi bank mempunyai pertimbangan bahwa pengikatan jaminan ke dalam Hak Tanggungan tidak diperlukan, mengingat karakteristik dari debitur kredit mikro yang tidak paham hukum.

f. Ekspansi bisnis

Bank mempunyai target yang harus dicapai setiap tahunnya. Pemenuhan target tersebut akan berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank. Untuk dapat memenuhi target tersebut maka bank harus melakukan ekspansi bisnis dalam penyaluran kreditnya. Dengan pertimbangan tersebut, bank bersedia memberikan kredit dengan jaminan tanpa pengikatan hak tanggungan, tentu hal ini tidak serta merta dilakukan. Pihak bank juga memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam penerapannya.

g. Nilai usaha harus setara dengan nilai jaminan

Nilai jaminan yang digunakan harus mampu *mengcover* besarnya plafon kredit yang diajukan oleh debitur. Hal ini menghindari kerugian yang akan diterima oleh bank ketika terjadi ketidaksesuaian pembayaran angsuran kredit sehingga menyebabkan

terjadinya kredit macet. Nilai agunan harus lebih besar dari nilai kredit yang diajukan, setidaknya harus setara.

h. *Repayment Capacity (RPC).*

RPC adalah kemampuan membayar kembali oleh nasabah. Hal ini dapat dilihat berdasarkan:

- 1) Perhitungan laba/rugi dari usaha yang ada saat ini.
- 2) Proyeksi besarnya laba/rugi sesuai rencana perluasan usaha dihitung dari :

a) Hasil penjualan

Hasil penjualan produksi yaitu dengan cara menghitung volume produksi dikurangi persediaan.

b) Biaya-biaya

Biaya yang dimaksudkan adalah biaya yang dihitung dari yang pengeluaran untuk produksi dikalikan harga jual (harga pokok), biaya rumah tangga, biaya penyusutan, alat-alat produksi, pajak (PBB, Pajak Penghasilan).

c) Pendapatan

Pendapatan dihitung dari hasil penjualan dikurangi biaya.

Jika dasar pertimbangan yang digunakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat tersebut dilakukan analisis berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka dasar pertimbangan bank tersebut tidak dapat dibenarkan.

Karena dalam UUPA disebutkan mengenai keberadaan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan utang atau kredit, dimana menurut pasal 25,33 dan 39 UUPA dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Pengertian hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk melakukan suatu pelunasan utang tertentu, dan memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertetnut terhadap kreditor-kreditor lainnya. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 tahap yakni:²²

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan syarat sah lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Prosedur pemberian Hak Tanggungan diatur dalam pasal 10 sampai dengan pasal 16 UUHT. Yang diawali dengan penandatanganan perjanjian pokok yaitu janji pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT. Isi dan format APHT diatur dalam pasal 11 UUHT yang menentukan bahwa:

²²Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 173.

1. Yang wajib dicantumkan dalam APHT, yakni:
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi HT
 - b. Domisili pihak-pihak
 - c. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai objek HT
2. Janji yang dicantumkan dalam APHT, yakni:
 - b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi HT untuk menyewakan objek HT, mengubah bentuk/tata susunan objek HT.
 - c. Janji yang memberi kewenangan kepada penerima HT untuk mengelola objek HT berdasarkan penetapan PN, menyelamatkan objek HT dalam rangka eksekusi, pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, dan janji pengosongan objek HT pada saat eksekusi objek HT oleh pemberi HT.

Maksimal setelah 7 hari penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut oleh PPAT harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Mengenai pendaftaran HT diatur dalam pasal 13 UUHT, menurut penjelasan pasal 13 ayat (1) disebutkan bahwa pendaftaran merupakan asas publisitas serta sekaligus syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya HT kepada pihak ketiga. Setelah didaftarkan pada BPN, maka akan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan. Penerbitan sertifikat

HT diatur dalam pasal 14 UUHT. Selanjutnya kantor pertanahan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah diterbitkan. Setelah melalui proses tersebut barulah sertifikat tanah telah diikat secara *juridis perfect* dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Kekuatan eksekutorial terletak pada irah-irah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yaitu pada kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan tersebut dimaksudkan agar menegaskan adanya kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitur wanprestasi maka dengan dasar irah-irah tersebut proses eksekusi akan secara langsung dapat dilaksanakan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan beserta penjelasannya.

Jadi jika pada PT. BRI Unit Sulfat yang hanya menggunakan Surat Kuasa Menjual Agunan, Surat Pernyataan dan Penyerahan Agunan, dan Bukti Penerimaan Agunan tanpa perlu dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, serta hanya dilakukan secara dibawah tangan yang ditandatangani oleh pihak bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur atas jaminan hak atas tanah yang berupa tanah atau tanah/bangunan

dengan status kepemilikan berupa SHM, SHBG, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya maka hal ini bertentangan dan tidak sesuai dengan kaidah hukum positif yang berlaku di Indonesia, khususnya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Meskipun dalam pelaksanaannya ada dasar yang kuat dari peraturan internal BRI sebagaimana dicantumkan dalam Surat Edaran BRI NOSE: S.09-DIR/ADK/05/2015.

D. Hambatan Yang Dihadapi Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Mikro dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebani Hak Tanggungan.

Mengingat pelaksanaan kredit yang terjadi di BRI Unit Sulfat tidak menggunakan hak tanggungan, maka hal tersebut memunculkan resiko baik bagi debitur maupun bagi bank. Berdasarkan hasil wawancara dengan Erlanda Ervan Pratama, Petugas Administrasi KUR, PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, pihak bank menguasai objek jaminan debitur atas dasar Surat Kuasa Menjual Agunan (selanjutnya disebut SKMA) dan Surat Pengakuan Hutang (selanjutnya disebut SPH).

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat disimpulkan bahwa bank menguasai objek jaminan yang berupa hak atas tanah seperti Tanah atau Tanah/Bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya dengan dasar surat kuasa menjual agunan yang telah ditandatangani oleh debitur dan pihak bank. Nantinya jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit sehingga terjadi kredit macet maka bank akan

melakukan upaya-upaya tertentu guna mendapatkan pelunasan dari debitur dengan menggunakan SKMA tersebut.

Jika dianalisis lebih lanjut mengenai Surat Kuasa Menjual Agunan yang digunakan sebagai dasar bank dalam melakukan eksekusi jaminan tidak bisa dijadikan dasar dalam melakukan eksekusi. SKMA merupakan wujud pemberian kuasa dari pihak debitur kepada bank untuk melakukan eksekusi jika terjadi kredit macet. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1792 menjelaskan tentang pemberian kuasa sebagai berikut:²³

“pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas nama penyelenggaraan suatu urusan.”

Dari ketentuan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian.
2. Terdapat penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
3. Terdapat perwakilan, yaitu seorang yang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Isi klausula yang ada dalam SKMA adalah sebagai berikut:

1. Menjual baik secara di bawah tangan maupun di muka umum terhadap Benda milik Pemberi Kuasa yang diserahkan kepada Penerima Kuasa sebagai agunan sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengakuan Hutang.

²³Pasal 1792 **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

2. Untuk keperluan penjualan tersebut, melakukan pemasangan iklan/pengumuman, melakukan negosiasi harga dengan calon pembeli, menghadap kepada pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, menetapkan harga penjualan, memberi dan membuat kuitansi/tanda penerimaan pembayaran, menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan serta melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk terlaksananya penjualan tersebut.
3. Menerima dan menyetorkan hasil penjualan Benda milik Pemberi Kuasa sebagaimana tersebut diatas untuk pembayaran/pelunasan pinjaman sebagaimana yang tercantum dalam Surat Pengakuan Hutang. Apabila ada sisanya, mengembalikan sisa uang hasil penjualan kepada Pemberi Kuasa setelah dikurangi dengan pembayaran/pelunasan pinjaman tersebut serta segala biaya yang timbul dalam rangka penjualan.
4. Menyerahkan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Benda sebagaimana disebutkan dalam butir 1 tersebut diatas kepada pembeli apabila seluruh kewajiban-kewajiban pembeli dalam jual beli tersebut telah selesai dilaksanakan.
5. Selanjutnya apabila diperlukan Pemberi Kuasa (pemilik agunan) bersedia hadir untuk menandatangani transaksi jual beli atas Benda yang disebutkan pada butir 1 tersebut diatas serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli dimaksud.

Berdasarkan pasal 1972 KUHPerdara klausula-klausula tersebut diatas tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan,tetapi jika melihat ketentuan dalam pasal 1813 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara yang mengatur tentang cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu:

1. Karena ditarik kembali oleh si pemberi kuasa
2. Penghentian pemberian kuasa oleh penerima kuasa
3. Meninggalnya si pemberi kuasa
4. Si pemberi kuasa berada dibawah pengampuan
5. Pailitnya si pemberi kuasa maupun penerima kuasa
6. Perkawinan antara pemberi dan penerima kuasa

Dilihat dari ketentuan pasal tersebut maka SKMA tersebut telah melanggar ketentuan mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa,karena dalam klausula SKMA telah mengabaikan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1813 KUHPerdara, yakni pada klausula yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga.

Dengan memperhatikan klausula tersebut maka SKMA dikategorikan sebagai surat kuasa khusus, yakni surat kuasa yang dapat mewakili segala kepentingan pemberi kuasa. Jika dilakukan penjualan terhadap objek jaminan, hal tersebut mengalami pertentangan dengan pengaturan yang diterbitkan oleh Menteri Dalam Negeri yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14

Tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

Tetapi dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 731./K/Sip/1987, tanggal 16 Desember 1976 yang menjelaskan bahwa ketentuan pasal 1813 KUHPdata tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat oleh karena itu jika sifat perjanjian memang menghendaki, dapat ditentukan pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (kuasa mutlak) karena pasal-pasal dalam hukum perjanjian bersifat mengatur, vide= Putusan MA-RI No.3604.K/Pdt/1985, tanggal 17 Nopember 1987. Maka SKMA dianggap tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dijelaskan diatas.

Dengan dasar SKMA tersebut bank dapat melakukan eksekusi jaminan. Dengan melihat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa terhadap jaminan berupa benda tidak bergerak, dapat dilakukan eksekusi secara langsung dengan cara melakukan pembebanan Hak Tanggungan terlebih dahulu. Atas pembebanan Hak Tanggungan tersebut akan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial dengan adanya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah tersebut diatas menjadikannya mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka dapat disimpulkan bahwa SKMA tidak dapat dijadikan dasar bank dalam melakukan eksekusi

jaminan, yang bisa dijadikan dasar melakukan eksekusi adalah Sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam prakteknya pihak bank yang tidak menggunakan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan berupa hak atas tanah Tanah atau Tanah/Bangunan dengan status kepemilikan berupa SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / Kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya sesungguhnya telah menyulitkan bank dalam pelaksanaan eksekusinya.

Hambatan yang dialami oleh pihak bank dalam pelaksanaan eksekusi jaminan berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh Ibu Atjiek Arumiyani, Kepala PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat adalah hambatan yang dialami bank dalam pelaksanaan eksekusi adalah debitur yang tidak kooperatif.

E. Upaya Yang Dilakukan Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa Dibebeani Hak Tanggungan.

Pada dasarnya kredit bermasalah merupakan kondisi umum yang seringkali terjadi pada bisnis perbankan yaitu sebagai risiko dari penyaluran kredit bank yang bersangkutan. Walaupun kredit bermasalah sulit untuk dihindarkan namun bank harus tetap mengelola kredit bermasalah tersebut secara hati-hati dan sedapat mungkin diminimalkan risikonya sehingga dapat memberikan keuntungan bagi BRI.

Pengelolaan secara efektif terhadap kredit bermasalah sangat penting untuk menjaga kualitas portofolio kredit, meminimalkan kerugian kredit dan memaksimalkan pengembalian aset berisiko. Pengelolaan terhadap kredit bermasalah harus bersifat antisipatif, proaktif dan berdisiplin, dengan

demikian aktivitas pokok dalam pengelolaan kredit bermasalah harus dilaksanakan.

1. Jumlah Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat Tahun 2015.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti laksanakan di PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, terdapat beberapa kasus terjadinya kredit bermasalah yang menggunakan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan sepanjang tahun 2015, berikut akan peneliti jabarkan dalam tabel, yakni:

Tabel 4.2

Jumlah Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan di BRI Sulfat Tahun 2015

No.	Jenis Kredit	Jumlah Kredit dengan jaminan HAT tanpa dibebani HT	Jumlah Kredit Bermasalah dengan jaminan HAT tanpa dibebani HT
1	KUPEDES	119 Nasabah	23 Nasabah
2	Kredit KUR	95 Nasabah	12 Nasabah

Sumber : Data Primer PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat Tahun 2015

Dalam tabel tersebut dapat diketahui bahwa terdapat beberapa nasabah yang mengalami kredit bermasalah baik dalam jenis kredit KUR maupun Kupedes. Sebanyak 23 nasabah dari 119 nasabah Kupedes dengan jaminan berupa Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan

mengalami penunggakan, hal ini berarti 19% dari nasabah Kupedes melakukan keterlambatan pembayaran kredit dengan tenggang waktu 31 (tiga puluh satu hari) hari dari tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit. Sedangkan dalam jenis kredit KUR sebanyak 12 nasabah dari 95 nasabah Kredit KUR atau sebanyak 12% nasabah yang menggunakan jaminan Hak Atas Tanah tanpa dibebani Hak Tanggungan melakukan penunggakan pembayaran angsuran lebih dari 31 (tiga puluh satu) hari.

2. Penyebab Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor kelemahan, yaitu:

- a. Intern BRI Unit, yang terdiri atas:
 - 1) Itikad tidak baik dari petugas BRI
 - 2) Kekurangmampuan petugas BRI Unit dalam pengelolaan pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai kredit dicairkan.
 - 3) Kelemahan dan kurang efektifnya petugas BRI Unit dalam membina nasabah.
- b. Ekstern BRI dan Debitur, yang terdiri atas:
 - 1) Akibat bencana alam (*force majeure*) seperti banjir, kebakaran dan lain sebagainya.
 - 2) Akibat perubahan-perubahan *eksternal* lingkungan seperti perubahan kebijakan pemerintah berupa peraturan perundangan, kenaikan harga/biaya-biaya, dan lain sebagainya, yang

berpengaruh secara langsung atau tidak langsung terhadap usaha debitur.

- 3) Debitur mengalami Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), sehingga tidak mempunyai pendapatan untuk mengangsur kreditnya.
- 4) Menurunnya usaha nasabah yang akan mengakibatkan turunnya kemampuan nasabah untuk membayar angsuran yang diperlihatkan antara lain sbb :
 - a) Keterlambatan pembayaran angsuran sesuai janji.
 - b) Omset penjualan yang cenderung menurun.
 - c) Penyimpangan dari tujuan semula atau ketidakjujuran debitur dalam menggunakan fasilitas kredit yang telah diterima.
 - d) Kehilangan satu atau lebih pelanggan utama.
 - e) Kecenderungan untuk berganti usaha, sementara nasabah tersebut belum mempunyai pengalaman yang cukup untuk usaha baru yang akan digeluti.

3. Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tanpa dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Erlanda Ervan Pratama selaku Petugas Administrasi KUR PT. Bank Rakyat Indonesia Unit

Sulfat di BRI Unit Sulfat upaya yang dapat dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet adalah:²⁴

“upaya yang dilakukan adalah yang pertama dengan cara penagihan, nasabah ditagih oleh pihak bank lewat telepon atau secara lisan, yang kedua adalah pemanggilan nasabah ke kantor melalui surat peringatan yang diterbitkan oleh pihak bank, dan yang terakhir dilakukan penghapus bukuan kredit dengan jalan pelelangan jaminan”

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat disimpulkan bahwa upaya yang paling utama dilakukan oleh pihak bank adalah melakukan penagihan. Jika tidak membuahkan hasil maka akan dilakukan penerbitan surat peringatan. Surat peringatan (selanjutnya disebut SP) pertama diterbitkan setelah terjadi penunggakan angsuran selama 1 (satu) bulan. Setelah diterbitkannya SP pertama maka bank akan melakukan pendekatan ke rumah nasabah dan melakukan prosedur *restructuring*. Jika tidak ada tanggapan selama 1 (satu) bulan setelah penerbitan SP pertama, maka diterbitkan SP kedua. Jika selama 1 (satu) bulan setelah penerbitan SP kedua tetap tidak ada itikad baik dari debitur untuk melakukan pembayaran kredit maka diterbitkan SP ketiga. Jika terhadap penerbitan SP ketiga debitur tetap tidak melunasi tunggaknya maka debitur bersama tim akan melakukan negosiasi untuk selanjutnya dilakukan eksekusi terhadap jaminan milik nasabah bermasalah tersebut untuk selanjutnya dilakukan proses penghapus bukuan kredit.

Upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat berdasarkan wawancara dengan Bapak Erlanda Ervan Pratama dalam

²⁴Wawancara dengan Bapak Erlanda Ervan Pratama, Petugas Administrasi KUR PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat, tanggal 18 November 2015

menyelesaikan kredit bermasalah sudah sesuai jika dianalisis menggunakan teori penyelesaian kredit melalui organisasi intern bank, yang mana mekanisme dari tindakan tersebut tergantung dari kebijakan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia sendiri.

Namun di sisi lain, akan terdapat kemungkinan perbedaan penyelesaian kredit bermasalah jika telah dilakukan pengikatan secara sempurna terhadap jaminan yang diserahkan oleh debitur. Jaminan yang berupa hak atas tanah yang telah dilakukan pengikatan secara sempurna melalui lembaga Hak Tanggungan akan memudahkan pemegang HT yakni BRI Unit Sulfat dalam pelaksanaan eksekusinya. Menurut penjelasan umum pasal 9 UUHT salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah adanya kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dalam UUHT eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Bab V, yaitu dalam pasal 20. Menurut pasal 20 UUHT ada 3 kemungkinan yang dapat dilakukan oleh kreditur terhadap objek jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, yakni:

1. Melaksanakan Parate Eksekusi (*Parate Executie*)

Yakni pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Jika debitur cedera janji maka kreditur mempunyai hak untuk langsung melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk

mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan pelelangan umum tersebut.

2. Melakukan Penjualan melalui Pelelangan Umum Berdasarkan Titel Eksekutorial yang Terdapat dalam sertifikat hak Tanggungan.

Hal ini merupakan wujud dari kemudahan dan kepastian yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Hal ini dilakukan apabila dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dilakukan penjualan dibawah tangan dengan tujuan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan mengunutkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan ini diatur dalam pasal 20 ayat (3) UUHT yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut, yakni:

- a. Telah disepakati oleh pihak pemberi dan penerima hak tanggungan
- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak Tanggungan yang bersangkutan.

d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Jika dibandingkan antara upaya yang dapat dilakukan bank ketika tidak terjadi pengikatan Hak Tanggungan dengan upaya yang dapat dilakukan bank ketika jaminan sudah terikat Hak Tanggungan maka jelas terjadi perbedaan kemudahan dan kepastian yang signifikan dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.





BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian dan pembahasan penulis yaitu:

1. Pertimbangan yang digunakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam memberikan kredit mikro dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan terdiri dari 2 (dua) jenis yakni:

- a. Pertimbangan Yuridis

- 1) Pada kredit kupedes berasal dari peraturan internal BRI di Pasal 7 SE BRI NOSE: S.09_DIR/ADK/05/2015.
- 2) Pada kredit KUR berasal dari Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Komite Kebijakan Pembiayaan Bagi Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro pada bagian huruf D.

- b. Pertimbangan Non-Yuridis

Pertimbangan non-yuridis ini terdiri dari beberapa hal antara lain kepercayaan, kemudahan, kesederhanaan, biaya murah, efisiensi waktu, ekspansi bisnis, nilai usaha harus setara dengan nilai jaminan serta *Repayment Capacity* (RPC) yang dimiliki oleh calon debitur.

2. Hambatan yang dihadapi PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam upaya menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan adalah debitur yang tidak kooperatif.
3. Upaya yang dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Sulfat dalam menangani kredit bermasalah dengan jaminan hak atas tanah tanpa dibebani hak tanggungan adalah dengan cara penagihan, nasabah ditagih oleh pihak bank lewat telepon atau secara lisan, yang kedua adalah pemanggilan nasabah ke kantor melalui surat peringatan yang diterbitkan oleh pihak bank, dan yang terakhir dilakukan penghapus bukuan kredit dengan jalan pelelangan jaminan.

B. Saran

1. Bagi PT. BRI Unit Sulfat sebagai pihak pemberi kredit dengan jaminan Hak Atas Tanpa dibebani Hak Tanggungan seharusnya melakukan perubahan terhadap ketentuan yang mendasari dilakukannya pemberian kredit tanpa dibebani hak tanggungan tersebut. Hal ini dimaksudkan agar terdapat kepastian hukum terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan kredit dan memudahkan bank dalam mendapatkan pelunasan piutangnya.
2. Bagi Nasabah diharapkan kooperatif dalam melaksanakan perjanjian kredit agar tidak ada pihak yang dirugikan.
3. Bagi Pembuat Kebijakan seharusnya dalam membuat regulasi mengenai kredit mikro harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.